

# K/S CRADLEY HEATH

c/o Nectar Management A/S, Bornholmegade 3, 1266 København K  
CVR-nr.: 28 50 22 49

Årsrapport 2025  
*Annual Report 2025*

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 7. april 2026  
*The Annual Report has been presented and adopted at the Company's  
Annual General Meeting on 7 April 2026*

---

Peer Thomas Borg

*The English part of this document is an unofficial translation of the original Danish text, and in case of  
any discrepancy between the Danish text and the English translation, the Danish text shall prevail.*

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Havneholmen 2, 6. sal  
DK-2450 København SV  
CVR no. 45 71 93 75

Tlf.: +45 39 15 52 00  
Koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is displayed in white text on a red background. The letters 'B', 'D', and 'O' are bold and sans-serif, with a horizontal line underneath the 'O'. The logo is positioned on a large red triangular graphic that points towards the top right corner of the page.

# Indholdsfortegnelse

Contents

## Selskabsoplysninger

*Company Details*

[Selskabsoplysninger](#)

*Company Details*

3

## Erklæringer

*Statement and Report*

[Ledelsespåtegning](#)

*Management's Statement*

4

[Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang](#)

5-7

*The Independent Auditor's Report*

## Ledelsesberetning

*Management Commentary*

[Ledelsesberetning](#)

*Management Commentary*

8

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

*Financial Statements 1 January - 31 December*

[Resultatopgørelse](#)

*Income Statement*

9

[Balance](#)

*Balance Sheet*

10-11

[Egenkapitalopgørelse](#)

*Statement of Changes in Equity*

12

[Noter](#)

*Notes*

13-15

[Anvendt regnskabspraksis](#)

16-18

*Accounting Policies*

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

*BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, a Danish limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.*

# Selskabsoplysninger

Company Details

<b>Selskabet</b> <i>Company</i>	K/S CRADLEY HEATH c/o Nectar Management A/S Bornholmegade 3 1266 København K
	CVR-nr.: 28 50 22 49 CVR No.:
	Stiftet: 8. marts 2005 Established: 8 March 2005
	Kommune: København Municipality:
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december Financial Year: 1 January - 31 December
<b>Bestyrelse</b> <i>Board of Directors</i>	Michael Burgaard, formand Chairman
	Ole Lemvig Jesper Cornelius Nielsen
<b>Revision</b> <i>Auditor</i>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Havneholmen 2, 6. sal 2450 København SV

# Ledelsespåtegning

Management's Statement

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for K/S CRADLEY HEATH.

*Today the Board of Directors have discussed and approved the Annual Report of K/S CRADLEY HEATH for the financial year 1 January - 31 December 2025.*

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

*The Annual Report is presented in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

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

*In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the Company's assets, liabilities and financial position at 31 December 2025 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2025.*

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

*The Management Commentary includes in our opinion a fair presentation of the matters dealt with in the Commentary.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

*We recommend the Annual Report be approved at the Annual General Meeting.*

København, den 7. april 2026  
Copenhagen, 7 April 2026

**Bestyrelse:**  
Board of Directors

\_\_\_\_\_  
Michael Burggaard  
Formand  
Chairman

\_\_\_\_\_  
Ole Lemvig

\_\_\_\_\_  
Jesper Cornelius Nielsen

Til ejerne af K/S CRADLEY HEATH

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S CRADLEY HEATH for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

To the Partners of K/S CRADLEY HEATH

## Conclusion

We have performed an extended review of the Financial Statements of K/S CRADLEY HEATH for the financial year 1 January - 31 December 2025, which comprise income statement, Balance Sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies. The Financial Statements are prepared under the Danish Financial Statements Act.

Based on the work performed in our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the Company's financial position at 31 December 2025 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2025 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

## Basis for Conclusion

We conducted our extended review in accordance with the Danish Business Authority's Assurance Standard for Small Enterprises and FSR - Danish Auditors' standard on extended review of Financial Statements prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's Responsibilities for the Extended Review of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (IESBA Code), together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the Financial Statements in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our conclusion.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

*The Independent Auditor's Report*

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

## *Management's Responsibilities for the Financial Statements*

*Management is responsible for the preparation of Financial Statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act, and for such Internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of Financial Statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.*

*In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.*

## *Auditor's Responsibilities for the Extended Review of the Financial Statements*

*Our responsibility is to express a conclusion on the Financial Statements. This requires that we plan and perform procedures in order to obtain limited assurance for our conclusion on the Financial Statements and in addition perform specifically required supplementary procedures to obtain further assurance for our conclusion.*

*An extended review comprises procedures that primarily consist of making inquiries of Management and others within the Company, as appropriate, analytical procedures and the specifically required supplementary procedures as well as evaluation of the evidence obtained.*

*The procedures performed in an extended review are less than those performed in an audit, and accordingly, we do not express an audit opinion on the Financial Statements.*

## *Statement on the Management Commentary*

*Management is responsible for the Management Commentary.*

*Our conclusion on the Financial Statements does not cover the Management Commentary, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.*

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

*The Independent Auditor's Report*

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

København, den 7. april 2026  
*Copenhagen, 7 April 2026*

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75  
CVR no.

Ferass Hamade  
Statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
MNE-nr. mne35441  
MNE no.

*In connection with our extended review of the Financial Statements, our responsibility is to read the Management Commentary and, in doing so, consider whether the Management Commentary is materially inconsistent with the Financial Statements or our knowledge obtained during the extended review, or otherwise appears to be materially misstated.*

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

*Based on the work we have performed, we conclude that the Management Commentary 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 in the Management Commentary.*

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen har i hele regnskabsåret 2025 været fuldt udlejet.

Ejendommens regnskabsmæssige værdi er faldet med 995 TDKK som følge af valutakursregulering til balancedagens kurs. Effekten er et tab som er indregnet i resultatopgørelsen.

Der henvises til noterne for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering.

## Principal activities

The Limited Partnerships main activity is to own and let out property.

## Development in activities and financial and economic position

During the entire financial year 2025, the property has been fully let out.

The property carrying amount is decreased by DKK 995k as a result of foreign currency translation at the exchange rate on the balance sheet date. The effect is a loss that has been recognized in the income statement.

We refer to the notes for estimates and evaluations of accounting.

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2025 kr. DKK	2024 kr. DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.338.014</b>	<b>1.216.875</b>
<i>Gross profit</i>			
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Fair value adjustment of investment properties</i>		-138.420	960.250
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.199.594</b>	<b>2.177.125</b>
<i>Operating profit</i>			
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>		9.608	75.345
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>		-209.748	-282.737
<b>Årets resultat</b>		<b>999.454</b>	<b>1.969.733</b>
<i>Profit for the year</i>			
 <b>Forslag til resultatdisponering</b> <i>Proposed distribution of profit</i>			
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		999.454	1.969.733
<b>I alt</b>		<b>999.454</b>	<b>1.969.733</b>

*Total*

## Balance 31. december

Balance Sheet at 31 December

### Aktiver

#### Assets

	Note	2025 kr. DKK	2024 kr. DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		20.546.400	20.684.820
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Property, plant and equipment</i>	1	<b>20.546.400</b>	<b>20.684.820</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>20.546.400</b>	<b>20.684.820</b>
<i>Non-current assets</i>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		77.049	0
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		162.411	153.981
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>239.460</b>	<b>153.981</b>
Likvide beholdninger <i>Cash and cash equivalents</i>		<b>669.737</b>	<b>486.836</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>909.197</b>	<b>640.817</b>
<i>Current assets</i>			
<b>Aktiver</b>		<b>21.455.597</b>	<b>21.325.637</b>

#### Assets

# Balance 31. december

Balance Sheet at 31 December

## Passiver

### Equity and liabilities

	Note	2025 kr. DKK	2024 kr. DKK
Stamkapital <i>Share capital</i>		25.515.000	25.515.000
Ikke indbetalt stamkapital <i>Unpaid share capital</i>		-6.025.560	-6.025.560
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-937.189	-1.936.643
<b>Egenkapital</b>		<b>18.552.251</b>	<b>17.552.797</b>

### Equity

Gæld til realkreditinstitutter <i>Debt to mortgage credit institution</i>		0	210.000
Anden gæld <i>Other non-current liabilities</i>		560.397	500.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <i>Non-current liabilities</i>	2	<b>560.397</b>	<b>710.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Debt to mortgage credit institution</i>		210.000	599.868
Gæld til pengeinstitutter <i>Bank debt</i>		1.580.215	1.856.695
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		28.325	29.000
Anden gæld <i>Other liabilities</i>		124.896	220.540
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>		399.513	356.737
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <i>Current liabilities</i>		<b>2.342.949</b>	<b>3.062.840</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.903.346</b>	<b>3.772.840</b>

### Liabilities

<b>Passiver</b>		<b>21.455.597</b>	<b>21.325.637</b>
-----------------	--	-------------------	-------------------

### Equity and liabilities

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Charges and securities</i>	3		
Medarbejderforhold <i>Staff costs</i>	4		

# Egenkapitalopgørelse

Equity

kr.	Stamkapital	Ikke indbetalt stamkapital	Overført resultat	I alt
DKK	Share capital	Unpaid share capital	Retained earnings	Total
Egenkapital 1. januar 2025 <i>Equity at 1 January 2025</i>	25.515.000	-6.025.560	-1.936.643	17.552.797
Forslag til resultatdisponering <i>Proposed profit allocation</i>			999.454	999.454
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>25.515.000</b>	<b>-6.025.560</b>	<b>-937.189</b>	<b>18.552.251</b>
<i>Equity at 31 December 2025</i>				

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar ApS Cradley Heath Komplementar der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

*The only fully liable participant in the Company is the Company's general partner ApS Cradley Heath Komplementar, who as the general partner is directly and unlimited liable for all liabilities of the Company with its entire capital.*

# Noter

Notes

## 1 | Materielle anlægsaktiver

Property, plant and equipment

kr.

Investeringsejendør

Investment  
properties

DKK

Kostpris 1. januar 2025

27.025.054

Cost at 1 January 2025

Valutakursregulering til ultimokurs

-1.299.357

Exchange adjustment at closing rate

Kostpris 31. december 2025

25.725.697

Cost at 31 December 2025

Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025

-6.340.234

Value adjustment of fair value at 1 January 2025

Valutakursregulering

304.837

Exchange adjustment

Årets værdireguleringer

856.100

Value adjustments of the year

Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025

-5.179.297

Value adjustment of fair value at 31 December 2025

**Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025**

**20.546.400**

Carrying amount at 31 December 2025

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

The carrying amount of property, plant and equipment includes investment property measured at fair value by the following amounts:

kr.

Erhvervsejendom

Commercial  
property

DKK

Dagsværdi 31. december 2025

20.546.400

Fair value at 31 December 2025

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen

-138.420

Value adjustment in the year recognised in the Income Statement

## 1 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

*Tangible fixed assets (continued)*

Investeringsejendomme omfatter én retalejendom beliggende i Birmingham, UK. Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på ledelsens beregninger ud fra en normalindtjeningsmodel baseret på et afkastkrav.

Dagsværdien udgør DKK 20.546 pr. 31. december 2025 (2024: DKK 20.685), værdien er beregnet baseret på budget for perioden 1. januar 2025 - 31. december 2025 med et afkastkrav på 8,50% (2024: 7,25%).

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 8,50%.

Grundlejen følger nettoprisindekset. Ejendommens driftsomkostninger - inkl. vedligeholdelsesomkostninger, der ofte har et aperiodisk forløb - er fastlagt med udgangspunkt i en gennemsnitsbetragtning. Den årlige fastlagte normalindtjening er kapitaliseret med det fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er vurderet ud fra ejendommens beliggenhed, de uopsigelige løbetider for de indgåede lejeaftaler henholdsvis sandsynlighed for lejeforlængelse samt lejernes bonitet. Det kapitaliserede beløb er herefter korrigeret med tillæg af deposita.

Fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendommene er baseret på skøn og værdien kan påvirkes af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet og ejendommens attraktivitet. Det er ledelsens vurdering, at den opgjorte værdi på DKK 20.546 er det bedste udtryk for ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2025, men kan afvige fra den faktiske salgspris, hvis ejendommen skulle søges solgt med rimelig tid til markedsføring og forhandling, og sådanne afvigelser kan være betydelige i forhold til den af ledelsen opgjorte dagsværdi.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i et gennemsnitligt afkastkrav på +0,5% eller -0,5% vil resultere i en dagsværdi på henholdsvis DKK 19.381 og DKK 21.759.

*Investment properties comprise one retail property located in Birmingham, UK. The valuation of the investment properties is based on the management's calculations based on a normal earnings model based on a return requirement.*

*The fair value amounts to DKK 20.546k per 31 December 2025 (2024: DKK 20.685k), the value is calculated based on the budget for the period 1 January 2026 - 31 December 2026 with a required rate of return of 8.50% (2024: 7.25%).*

*An individually determined required rate of return at 8.50% has been applied in the market value assessment at 31 December 2025.*

*The basic rent follows the net price index. The property's operating costs - incl. maintenance costs, which often have an aperiodic course - are determined on the basis of an average consideration. The annual determined normal earnings are capitalized with the determined return requirement. The return requirement is assessed based on the location of the properties, the non-cancellable terms of the lease agreements entered into, respectively the probability of lease extension and the creditworthiness of the tenants. The capitalized amount is then corrected with the addition of deposits.*

*Determining the fair value of the investment properties is based on estimates and the value can be affected by a number of uncertain factors, including the expected development on the property market and the attractiveness of the properties. It is the management's assessment that the calculated value of DKK 20,546k. is the best expression of the property's fair value per 31 December 2025, but may deviate from the actual sales price if the property were to be sold with reasonable time for marketing and negotiation, and such deviations may be significant in relation to the fair value calculated by the management..*

*Changes in estimates of return requirements for investment properties will affect the recognized value of investment properties in the balance sheet as well as the value adjustment in the income statement.*

*Changes in an average required return of + 0.5% or -0.5% will result in a fair value of DKK 19,381k and DKK 21,759k, respectively.*

## Noter

### Notes

#### 2 | Langfristede gældsforpligtelser

##### Long-term liabilities

kr.	31/12 2025 gæld i alt 31/12 2025 total liabilities	Afdrag næste år Repayment next year	Restgæld efter 5 år Debt outstanding after 5 years	31/12 2024 gæld i alt 31/12 2024 total liabilities
Gæld til realkreditinstitutter <i>Debt to mortgage credit institution</i>	210.000	210.000	0	809.868
Anden gæld <i>Other non-current liabilities</i>	560.397	0	0	500.000
	<b>770.397</b>	<b>210.000</b>	<b>0</b>	<b>1.309.868</b>

#### 3 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

##### Charges and securities

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på TDKK 210 er der ved ejerpantebrev givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør i alt TDKK 20.546, samt transport i lejeindtægter.

*As security for mortgage loans of DKK 210k mortgage has been granted through mortgage deed registered to the mortgagor in land and building, the carrying amount of which at 31 December 2025 amounts to DKK 20,546k as well as transfer in rental income.*

2025                      2024

#### 4 | Medarbejderforhold

##### Staff costs

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

*Average number of full time employees*

Selskabets ledelse modtager ikke vederlag.

*The company's management does not receive remuneration.*

3                                      3

# Anvendt regnskabspraksis

## Accounting Policies

Årsrapporten for K/S CRADLEY HEATH for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

*The Annual Report of K/S CRADLEY HEATH for 2025 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for enterprises in reporting class B and certain provisions applying to reporting class C.*

*The Annual Report is prepared consistently with the accounting principles applied last year.*

## Resultatopgørelsen

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommen og administration.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer af gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

## Income Statement

### Rental income

*Rental income is accrued to cover the period up to the end of the financial year. Payments charged to cover heating are not included in rental income.*

*Net revenue is recognised exclusive of VAT and less duties and discounts related to the sale.*

### Other external expenses

*Other external expenses comprise costs relating to administration of the property.*

### Fair value adjustment of investments properties

*The value adjustment of investments properties is recognised in the Income Statement. Improvements are added to the cost price of the investment assets, and the basis for the value adjustments of the year is the fair value at beginning of the year with addition of acquisitions and improvements.*

### Financial income and expenses

*Financial income and expenses comprise interest income and expenses, financial expenses, realized and unrealized gains and losses arising from debt and transactions in foreign currencies and amortization of financial assets and liabilities.*

### Tax

*The Company is not an individual taxpayer, and therefore tax on the Company's operating profit is not included in the financial statements.*

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

## Balance Sheet

### Property, plant and equipment

Investment properties are initially recognised at cost, which comprise the purchase price and possible direct costs related to the properties. The investment properties are subsequently recognised at fair value corresponding to the market value of the properties. Changes in the fair market value are recognised in the Income Statement

Properties under construction are recognised at cost.

The fair value of investment properties is assessed by means of a return-based valuation model according to which the value is calculated on the basis of the returns from operating the investment properties and an individually determined requirement for returns.

Subsequent costs are added to the purchase price of the investment properties, when it is likely that the payment will lead to future economic benefits to the Company. Other costs of repairs and maintenance are recognised in the Income Statement on payment.

Profit or loss from sale of property, plant and equipment is stated as the difference between the sales price less costs of sale and the carrying amount at the date of sale. Profits or losses are recognised in the Income Statement.

### Receivables

Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is written down to meet expected losses.

### Liabilities

Financial liabilities are recognised at the time of borrowing by the amount of proceeds received less transaction costs. In subsequent periods, the financial liabilities are measured at amortised cost equal to the capitalised value when using the effective interest, the difference between the proceeds and the nominal value being recognised in the Income Statement over the loan period.

The amortised cost of current liabilities corresponds usually to the nominal value.

**Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Omregning af fremmed valuta**

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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

Ikke-monetære balanceposter, som er op- eller nedreguleret til dagsværdi, omregnes til valutakursen på tidspunktet for omvurderingen (balancedagen). Valutakursændringen indgår i resultatopgørelsen som en del af dagsværdireguleringen af investeringsejendomme.

**Accruals, liabilities**

*Accruals recognised as liabilities include payments received regarding income in subsequent years.*

**Foreign currency translation**

*Transactions in foreign currencies are translated at the rate of exchange on the transaction date. Exchange differences arising between the rate on the transaction date and the rate on the payment date are recognised in the Income Statement as a financial income or expense.*

*Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that are not settled on the Balance Sheet date are translated at the exchange rate on the Balance Sheet date. The difference between the exchange rate on the Balance Sheet date and the exchange rate at the date when the receivables or payables come into existence recognised in the Income Statement as financial income or expenses.*

*Fixed assets acquired in foreign currencies are translated at the rate of exchange on the transaction date.*

*Non-monetary balance sheet items that are adjusted up or down to fair value are translated at the exchange rate at the time of the revaluation (the balance sheet date). The exchange rate change is included in the income statement as part of the fair value adjustment of investment properties.*