

# Danske Boligejendomme P/S

**c/o Taurus Ejendomsforvaltning,  
Vestre Ringgade 26, 4., 8000 Aarhus C**

## **Årsrapport for 2025**

CVR-nr. 38 42 10 69

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 30/04/2026

**Michael Brichmann**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

### **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	4
---------------------	---

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

---

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Danske Boligejendomme P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. april 2026

### Direktion

**Michael Brichmann**  
direktør

### Bestyrelse

**Søren Tang Kristensen**  
formand

**Lars Thylander**

**Michael Hansen**

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i Danske Boligejendomme P/S

### Konklusion

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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Danske Boligejendomme P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for regnskabet

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

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af 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 selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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 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 revisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Hellerup, den 16. april 2026

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

**Henrik Ødegaard**

statsautoriseret revisor

mne31489

**Henrik Nyvang**

statsautoriseret revisor

mne34355

## Selskabsoplysninger

<b>Partnerselskabet</b>	Danske Boligejendomme P/S c/o Taurus Ejendomsforvaltning Vestre Ringgade 26, 4. 8000 Aarhus C CVR-nr: 38 42 10 69 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 2. februar 2017 Regnskabsår: 9. regnskabsår Hjemstedskommune: Aarhus
<b>Bestyrelse</b>	Søren Tang Kristensen, formand Lars Thylander Michael Hansen
<b>Direktion</b>	Michael Brichmann
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

(DKK)	Note	2025	2024
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>1.622.493</b>	<b>14.106.311</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		33.602.778	-17.656.115
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>35.225.271</b>	<b>-3.549.804</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		6.716.142	-1.302.990
Finansielle indtægter		141.617	72.578
Finansielle omkostninger		-31.667	-673
<b>Årets resultat</b>		<b>42.051.363</b>	<b>-4.780.889</b>

### Resultatdisponering

(DKK)	2025	2024
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6.716.142	-1.302.990
Overført resultat	35.335.221	-3.477.899
	<b>42.051.363</b>	<b>-4.780.889</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

(DKK)	Note	2025	2024
Investeringsejendomme		520.200.000	481.700.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>520.200.000</b>	<b>481.700.000</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	4	270.682.573	263.966.431
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>270.682.573</b>	<b>263.966.431</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>790.882.573</b>	<b>745.666.431</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		257.903	334.649
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		300.007.346	303.594.309
Andre tilgodehavender	5	17.843.820	19.600.626
Periodeafgrænsningsposter		579.261	594.210
<b>Tilgodehavender</b>		<b>318.688.330</b>	<b>324.123.794</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.764.385</b>	<b>692.016</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>321.452.715</b>	<b>324.815.810</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.112.335.288</b>	<b>1.070.482.241</b>

## Balance 31. december

### Passiver

(DKK)	Note	2025	2024
Selskabskapital		390.390.290	390.290.290
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		94.586.558	87.870.416
Overført resultat		612.407.670	572.172.449
<b>Egenkapital</b>		<b>1.097.384.518</b>	<b>1.050.333.155</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		19.893	72.132
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.911.399	3.695.447
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	3.894.296
Deposita		11.699.411	11.436.731
Anden gæld		1.320.067	1.050.480
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>14.950.770</b>	<b>20.149.086</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.950.770</b>	<b>20.149.086</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.112.335.288</b>	<b>1.070.482.241</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	390.290.290	87.870.416	572.172.449	1.050.333.155
Kontant kapitalforhøjelse	100.000	0	4.900.000	5.000.000
Årets resultat	0	6.716.142	35.335.221	42.051.363
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>390.390.290</b>	<b>94.586.558</b>	<b>612.407.670</b>	<b>1.097.384.518</b>

## Noter til årsregnskabet

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af fast ejendom samt udvikling og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed samt at besidde kapitalandele i ejendomsselskaber.

### 2. Medarbejderforhold

	2025	2024
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

### 3. Aktiver der måles til dagsværdi

(DKK)	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar	529.867.821
Tilgang i årets løb	4.897.223
Kostpris 31. december	534.765.044
Værdireguleringer 1. januar	-48.167.821
Årets værdireguleringer	33.602.777
Værdireguleringer 31. december	-14.565.044
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>520.200.000</b>

## Noter til årsregnskabet

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

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en ekstern vurderingsrapport, hvor dagsværdien er opgjort ved anvendelse af enten en discounted cash flow model eller en afkastbaseret model med fastlagt afkastkrav. Der anvendes regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. Porteføljen består af 19 ejendomme. Beliggenhed: Fredericia, Viborg, Vejle, Holstebro.

Horsens, Kolding, Roskilde, Helsingør og Esbjerg.

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

(DKK)	2025	2024
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	520.200.000	481.700.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	33.602.777	-17.656.115
Budgetperiode	10	10
Strukturel tomgang %	0%	0%
Inflation	2,00%	1,5%
Diskonteringsrente (DCF model)	7,00 - 8,35%	6,75 - 8,36%
Afkastkrav (kapitalafkastmodel)	4,38-6,06%	

Ændringer i skøn over afkastkrav/diskonteringsrente for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Ved markedsværdi vurderingen af pr. 31. december er der anvendt afkast procenter / diskonteringsrenter i intervallet 4,38 - 8,35%. Ændres afkastkravet med +0,25 procentpoint vil dagsværdien af porteføljen ændres med TDKK -26.800

### 4. Kapitalandele i dattervirksomheder

(DKK)	2025	2024
Kostpris 1. januar	176.096.015	176.096.015
Kostpris 31. december	176.096.015	176.096.015
Værdireguleringer 1. januar	87.870.416	89.173.406
Årets resultat	6.716.142	-1.302.990
Værdireguleringer 31. december	94.586.558	87.870.416
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>270.682.573</b>	<b>263.966.431</b>

## Noter til årsregnskabet

### 4. Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
A.D. Burcharths Vej Holding ApS	Aarhus	100%
Lyksborgvej, Holstebro ApS	Aarhus	100%
Købmagergården, Fredericia ApS	Aarhus	100%
Fjordhaven, Horsens ApS	Aarhus	100%
ApS PSE nr 487	Aarhus	100%
Kolding Ejendomsinvest Holding ApS	Aarhus	100%

### 5. Andre tilgodehavender

(DKK)	2025	2024
Indestående Grundejernes Investeringsfond	16.536.963	18.117.425
Andre tilgodehavender	1.306.857	1.483.201
	<b>17.843.820</b>	<b>19.600.626</b>

Selskabet har et bundet indestående på TDKK 16.537 hos Grundejernes Investeringsfond iht. boligreguleringslovens §120. Indeståendet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til boligreguleringsloven.

### 6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2025.

## Noter til årsregnskabet

### 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Danske Boligejendomme P/S for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2025 er aflagt i DKK.

#### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

#### 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.

### Resultatopgørelse

#### Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Direkte omkostninger

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

## Noter til årsregnskabet

### 7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Finansielle poster

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

#### Skat af årets resultat

Idet partnerselskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter regnskabet ikke aktuel og udskudt skat.

#### Balance

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december vurderet af uafhængig valuarfirma.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

##### *Discounted Cash Flow model*

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2025 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi.

##### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2025 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

## Noter til årsregnskabet

### 7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### 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 og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

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.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsevne, 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.

#### Finansielle gældsforpligtelser

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