

## K/S Danske Dagligvarebutikker II

c/o Habro Fund Management a/s  
Bredgade 34 A  
1260 København K

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2025

(22. regnskabsår)

CVR-nr. 27504124

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 24. februar 2026

-----  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2025 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2025 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15 - 17

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2025 for K/S Danske Dagligvarebutikker II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

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

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. februar 2026

I bestyrelsen:

Poul Christian Dylov (formand)

Steen Kvolbæk Pedersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Danske Dagligvarebutikker II

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Danske Dagligvarebutikker II for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet 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.

### 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 fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 24. februar 2026

EY

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 30700228

Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

mne24830

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Danske Dagligvarebutikker II c/o Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 27504124 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2025 - 31. december 2025
Komplementar	Danske Dagligvarebutikker II, 2004 ApS c/o Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Bestyrelse	Poul Christian Dylov (formand) Steen Kvolbæk Pedersen
Selskabsadm.	Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg CVR nr.: 30700228

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendomme beliggende i Jyderup, St. Heddinge, Glumsø og Præstø.

### Resultat for regnskabsåret 2025

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.233.

Regulering af ejendomme udgør netto en indtægt på t.dkk 220.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.453.

### Egenkapital pr. 31. december 2025

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2025 udgør t.dkk 10.497. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Danske Dagligvarebutikker II for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af selskabet, herunder selskabsadministration, revision, bestyrelseshonorar, bestyrelsesansvarsforsikring og gebyrer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

### Finansiering

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

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

### Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

#### BALANCEN

##### Anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsjendomme er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for et normalår sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i vurderet normalår. Der er i det vurderede normalår taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger og vedligeholdelse. Driftsresultatet af normalåret divideres med det skønnede afkastkrav, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

##### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

##### Egenkapital

Foreslået udlodning for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Faktisk indbetalt eller opkrævet kapital under resthæftelsen indregnes som stamkapital. Opkrævet men ej indbetalt kapital indregnes tilsvarende som et tilgodehavende i balancen. Ikke opkrævet stamkapital under resthæftelsen indregnes ikke i egenkapitalen, men oplyses i egenkapitalsopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

	Note	2025 dkk	2024 dkk
Lejeindtægter		1.996.942	1.971.331
Driftsomkostninger	1	<u>-214.083</u>	<u>-95.108</u>
Nettoleje		1.782.859	1.876.223
Administrationsomkostninger	2	<u>-165.397</u>	<u>-167.269</u>
Resultat før finansielle poster m.v.		1.617.462	1.708.954
Finansielle indtægter	3	2.033	7.139
Finansielle omkostninger	4	<u>-386.178</u>	<u>-271.771</u>
Resultat før værdiregulering		1.233.317	1.444.322
Værdireguleringer	5	<u>220.000</u>	<u>25.000</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>1.453.317</u></u>	<u><u>1.469.322</u></u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		953.317	969.322
Udlodning		<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
		<u><u>1.453.317</u></u>	<u><u>1.469.322</u></u>

## BALANCE PR. 31. december

## AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2025</u> dkk	<u>31.12.2024</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	6	19.720.000	19.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt		19.720.000	19.500.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		19.720.000	19.500.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	29.688	9.538
Tilgodehavender i alt		29.688	9.538
Likvide beholdninger		1.074.631	1.339.943
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.104.319	1.349.481
AKTIVER I ALT		20.824.319	20.849.481

## BALANCE PR. 31. december

## PASSIVER

	Note	31.12.2025 dkk	31.12.2024 dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 22.000.000.			
Kontant andel af stamkapital		3.300.000	3.300.000
Overført resultat		6.697.359	5.744.042
Foreslået udlodning		500.000	500.000
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>10.497.359</b>	<b>9.544.042</b>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Jyske Realkredit	8	8.613.028	9.578.614
Langfristede gældsforpligtelser i alt		8.613.028	9.578.614
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Jyske Realkredit	8	966.548	955.563
Anden gæld	9	747.384	771.262
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.713.932	1.726.825
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>10.326.960</b>	<b>11.305.439</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>20.824.319</b>	<b>20.849.481</b>
Personaleforhold	10		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	11		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2025 dkk	2024 dkk
Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
220 kommanditanparter á kr. 100.000	22.000.000	22.000.000
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
220 kommanditanparter á kr. 15.000, primo	3.300.000	3.800.000
Ændring i året	0	-500.000
220 kommanditanparter á kr. 15.000, ultimo	3.300.000	3.300.000
Resthæftelse i alt	18.700.000	18.700.000
Pr. anpart	85.000	85.000
Overført resultat		
Overført resultat, primo	5.744.042	4.774.720
Overført via resultatdisponering	953.317	969.322
Overført resultat, ultimo	6.697.359	5.744.042
Foreslået udlodning		
Hensat primo	500.000	0
Betalt udlodning i året	-500.000	0
Overført via resultatdisponering	500.000	500.000
Foreslået udlodning, ultimo	500.000	500.000
Egenkapital i alt	10.497.359	9.544.042

## NOTER

	2025 dkk	2024 dkk
1 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	48.644	47.690
Vedligeholdelse	165.439	47.418
	<u>214.083</u>	<u>95.108</u>
Driftsomkostninger i alt		
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	79.366	77.810
Advokathonorar	0	2.000
Revision	26.660	26.265
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Bestyrelseshonorar	37.500	37.500
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Diverse omkostninger	7.652	9.475
	<u>165.397</u>	<u>167.269</u>
Administrationsomkostninger i alt		
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, Sydbank	2.033	7.139
	<u>2.033</u>	<u>7.139</u>
Finansielle indtægter i alt		
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, prioritetsgæld, Jyske Realkredit	371.412	257.804
Renteomkostninger, komplementarselskab	14.766	13.967
	<u>386.178</u>	<u>271.771</u>
Finansielle omkostninger i alt		
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 6	220.000	25.000
	<u>220.000</u>	<u>25.000</u>
Værdireguleringer i alt		

## NOTER

	2025 dkk	2024 dkk
6 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, ultimo	39.756.245	39.756.245
Regulering til dagsværdi, primo	-20.256.245	-20.281.245
Årets regulering til dagsværdi	220.000	25.000
Regulering til dagsværdi, ultimo	-20.036.245	-20.256.245
Dagsværdi, ultimo	19.720.000	19.500.000
<p>Ved fastlæggelse af dagsværdien af ejendommene er anvendt et afkastkrav på 9,50% (i 2024 blev anvendt afkastkrav på 9,50%). Opgørelsen af dagsværdi ved brug af en afkastbaseret model er baseret på markedslejen i henhold til indgåede lejekontrakter med fradrag af skønnede driftsomkostninger baseret på historiske erfaringer.</p> <p>Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:</p>		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	19.214.359	19.000.000
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	20.252.973	20.027.027
7 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende hos lejere	7.096	1.538
Fællesregnskab	22.592	0
Øvrige tilgodehavender	0	8.000
Andre tilgodehavender i alt	29.688	9.538

## NOTER

	2025 dkk	2024 dkk
8		
Prioritetsgæld, Jyske Realkredit		
Jyske Realkredit, St. Heddinge	2.512.349	2.760.648
Jyske Realkredit, Glumsø	2.110.958	2.324.137
Jyske Realkredit, Præstø	2.874.958	3.159.093
Jyske Realkredit, Jyderup	2.081.311	2.290.299
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, DKK	9.579.576	10.534.177
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	4.522.977	5.573.890
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	4.090.051	4.004.724
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	8.613.028	9.578.614
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	966.548	955.563
	<hr/>	<hr/>
Lånenes løbetid er til 2034.		
Ved førtidig indfrielse skal lånene indfries til obligationskursen.		
9		
Anden gæld		
Mellemregning med Danske Dagligvarebutikker II, 2004 ApS	211.653	200.198
Fællesregnskab	49.459	43.765
Skyldig moms	204.800	249.412
Deposita	186.787	184.027
Skyldig revision	26.660	26.265
Andre skyldige omkostninger	68.025	67.595
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	747.384	771.262
	<hr/>	<hr/>
10		
Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
11		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 19.720 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde.		
Andre forpligtelser		
Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.		