

Deloitte.



Indhold

| | |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Resultatopgørelse for 2025 | 9 |
| Balance pr. 31.12.2025 | 10 |
| Egenkapitalopgørelse for 2025 | 12 |
| Noter | 13 |
| Anvendt regnskabspraksis | 16 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Frugtmarkedet 11 ApS
Paradisæblevej 4, 5. 2
2500Valby

CVR-nr.: 40994645
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

Bestyrelse

Lars Gøtke, formand
Søren Beck-Heede
Jan S. Hansen
Hans-Bo Hyldig

Direktion

Hans-Bo Hyldig, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for Ejendomsselskabet Frugtmarkedet 11 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 03.02.2026

Direktion

Hans-Bo Hyldig
direktør

Bestyrelse

Lars Gøtke
formand

Søren Beck-Heede

Jan S. Hansen

Hans-Bo Hyldig

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Frugtmarkedet 11 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Frugtmarkedet 11 ApS for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 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. 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 anvendte 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 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.

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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 03.02.2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

René Carøe Andersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34499

Niels Frøland Johansen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne50624

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

| | 2025 t.kr. | 2024 t.kr. | 2023 t.kr. | 2022 t.kr. | 2021 t.kr. |
|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Hovedtal | | | | | |
| Bruttofortjeneste | 44.841 | 41.660 | 43.644 | 41.935 | 2.017 |
| Driftsresultat | 44.841 | 41.660 | 43.644 | 41.935 | 2.017 |
| Resultat af finansielle poster | (13.964) | (12.833) | (13.379) | (11.289) | (26) |
| Årets resultat | 102.084 | 41.975 | (46.593) | 142.641 | 222.672 |
| Balancesum | 1.390.596 | 1.302.552 | 1.273.151 | 1.374.765 | 1.067.720 |
| Investeringer i materielle aktiver | 0 | 0 | 0 | 45.934 | 376.336 |
| Egenkapital | 424.730 | 354.664 | 323.655 | 394.182 | 495.572 |
| Nøgletal | | | | | |
| Egenkapitalforrentning (%) | 26,20 | 12,38 | (12,98) | 32,06 | 57,63 |
| Soliditetsgrad (%) | 30,54 | 27,23 | 25,42 | 28,67 | 46,41 |

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Egenkapitalforrentning (%):

$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Gns. egenkapital}} * 100$

Soliditetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital}}{\text{Balancesum}} * 100$

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at udleje selskabets ejendom samt al anden virksomhed, som er beslægtet hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultat før skat og dagsværdiregulering udgør 30.877 t.kr., hvilket er på niveau med året før. Den løbende drift giver således et fornuftigt overskud.

Årets resultat udviser et overskud på 102.084 t.kr. mod et overskud i sidste regnskabsår på 41.975 t.kr. En væsentlig årsag til ændringen er påvirkning for værdiregulering af ejendommen, som udgør en positiv regulering på 100.000 t.kr. for 2025 mod en positiv regulering på 25.000 t.kr. i 2024.

Værdiansættelsen af ejendommen er foretaget af ledelsen med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, samt ved vurdering af sammenlignelige ejendomme. Anvendt afkastkrav er fastsat med 3,75%.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Resultatet før dagsværdireguleringer og skat for 2025 er i overensstemmelse med forventningerne ved årets begyndelse.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samtfastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkrav er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

Forventet udvikling

Det er selskabets forventning, at ejendommen vil fortsætte et højt udlejningsniveau med en fornuftig indtjening og oppebære et resultat før dagsværdiregulering og skat i niveauet 31 – 35 mio. kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2025

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---|------|--------------------|-------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 44.840.989 | 41.659.755 |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 200.403 | 709.486 |
| Andre finansielle omkostninger | 3 | (14.164.198) | (13.542.789) |
| Resultat før dagsværdireguleringer og skat | | 30.877.194 | 28.826.452 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendom me | | 100.000.000 | 25.000.000 |
| Resultat før skat | | 130.877.194 | 53.826.452 |
| Skat af årets resultat | 4 | (28.792.982) | (11.851.225) |
| Årets resultat | 5 | 102.084.212 | 41.975.227 |

Balance pr. 31.12.2025

Aktiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|--|------|----------------------|----------------------|
| Investeringsejendomme | | 1.295.000.000 | 1.195.000.000 |
| Materielle aktiver | 6 | 1.295.000.000 | 1.195.000.000 |
| Anlægsaktiver | | 1.295.000.000 | 1.195.000.000 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 1.091 | 0 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 27.929 | 3.948.034 |
| Andre tilgodehavender | | 558.497 | 659.305 |
| Afledte finansielle instrumenter | 7 | 61.837.412 | 60.579.150 |
| Tilgodehavende skat | | 0 | 1.374.915 |
| Periodeafgrænsningsposter | 8 | 586.828 | 463.847 |
| Tilgodehavender | | 63.011.757 | 67.025.251 |
| Likvide beholdninger | | 32.584.464 | 40.527.242 |
| Omsætningsaktiver | | 95.596.221 | 107.552.493 |
| Aktiver | | 1.390.596.221 | 1.302.552.493 |

Passiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---|------|----------------------|----------------------|
| Virksomhedskapital | 9 | 80.000 | 80.000 |
| Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter | | 48.233.181 | 47.251.736 |
| Overført overskud eller underskud | | 346.416.355 | 274.332.143 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 30.000.000 | 33.000.000 |
| Egenkapital | | 424.729.536 | 354.663.879 |
| Udskudt skat | 10 | 134.100.912 | 112.094.823 |
| Hensatte forpligtelser | | 134.100.912 | 112.094.823 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 793.376.093 | 802.442.410 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 11 | 793.376.093 | 802.442.410 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 11 | 9.150.713 | 8.988.960 |
| Deposita | | 14.315.733 | 13.833.370 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 4.556.855 | 4.528.601 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 5.226.379 | 4.096.546 |
| Skyldig skat | | 2.565.712 | 0 |
| Anden gæld | | 1.307.200 | 1.056.778 |
| Periodeafgrænsningsposter | 12 | 1.267.088 | 847.126 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 38.389.680 | 33.351.381 |
| Gældsforpligtelser | | 831.765.773 | 835.793.791 |
| Passiver | | 1.390.596.221 | 1.302.552.493 |

| | |
|---------------------------------------|----|
| Begivenheder efter balancedagen | 1 |
| Personaleforhold | 13 |
| Eventualforpligtelser | 14 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 15 |
| Koncernforhold | 16 |

Egenkapitalopgørelse for 2025

| | Virksomheds- kapital kr. | Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr. | Overført overskud eller underskud kr. | Forslag til udbytte for regnskabsåret kr. | I alt kr. |
|----------------------------------|--------------------------------|--|--|--|--------------------|
| Egenkapital primo | 80.000 | 47.251.736 | 274.332.143 | 33.000.000 | 354.663.879 |
| Udbetalt ordinært udbytte | 0 | 0 | 0 | (33.000.000) | (33.000.000) |
| Værdireguleringer | 0 | 1.258.263 | 0 | 0 | 1.258.263 |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 0 | (276.818) | 0 | 0 | (276.818) |
| Årets resultat | 0 | 0 | 72.084.212 | 30.000.000 | 102.084.212 |
| Egenkapital ultimo | 80.000 | 48.233.181 | 346.416.355 | 30.000.000 | 424.729.536 |

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

2 Andre finansielle indtægter

| | 2025 kr. | 2024 kr. |
|--|----------------|----------------|
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 9.586 | 4.122 |
| Renteindtægter i øvrigt | 190.817 | 705.364 |
| | 200.403 | 709.486 |

3 Andre finansielle omkostninger

Der er i andre finansielle omkostninger modregnet indtægt på 10.918 t.kr. (2024; 15.304 t.kr.), som følge af selskabets afledte finansielle instrument.

4 Skat af årets resultat

| | 2025 kr. | 2024 kr. |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Aktuel skat | 6.786.893 | 6.248.179 |
| Ændring af udskudt skat | 22.006.089 | 5.603.046 |
| | 28.792.982 | 11.851.225 |

5 Forslag til resultatdisponering

2025

2024

| | kr. | kr. |
|------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Ordinært udbytte for regnskabsåret | 30.000.000 | 33.000.000 |
| Overført resultat | 72.084.212 | 8.975.227 |
| | 102.084.212 | 41.975.227 |

6 Materielle aktiver

| | Investerings- ejendomme kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris primo | 694.821.959 |
| Kostpris ultimo | 694.821.959 |
| Dagsværdireguleringer primo | 500.178.041 |
| Årets dagsværdireguleringer | 100.000.000 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 600.178.041 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 1.295.000.000 |

Selskabets investeringsejendom består af 28.703 m², der anvendes til beboelsesudlejning og er beliggende i Valby.

Selskabets investeringsejendom er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det anvendte afkastkrav pr. 31.12.2025 udgør 3,75%, mod 3,875% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 203 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 127 mio. kr.

Der har i regnskabsåret alene været ubetydelig tomgang i ejendommen, hvorfor der ikke forventes tomgangsleje i ejendommen.

Der er indgået lejekontrakter med lejerne, der af lejerne kan opsiges med 3 måneders varsel. Forudsætning for anvendt lejeindtægter er baseret på faktiske opkrævede for året tillagt forventet årlig regulering, herudover indgår indtægter i beskedent omfang fra parkering.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom udgør pr. balancedagen 1.295 mio. kr. mod 1.195 mio. kr. sidste år. Ændring skyldes regulering af dagsværdien på 100.000 t.kr., der er indregnet direkte i resultatopgørelsen.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

7 Afledte finansielle instrumenter

Til sikring af selskabets variabelt forrentede realkreditgæld er der indgået en renteswapaftale, der udløber 30. december 2032. Hovedstolen i renteswapaftalen udgør 480.000 t.kr. Pr. 31.december 2025 er renteswapaftalens dagsværdi opgjort til en positiv værdi på 61.837 t.kr., der er indregnet som tilgodehavende i balancen med modpost på egenkapitalen under reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter.

Dagsværdien af renteswapaftalen er opgjort som nutidsværdien af de fremtidige forventede

nettopengestrømme i henhold til aftalen, baseret på den aftalte faste rentesats og den aktuelle rentekurve på balancedagen, tilbagediskonteret til 31. december 2025 ved anvendelse af en risikofri rente.

8 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalinger, hvor omkostningen er afholdt i 2025, men som vedrører efterfølgende regnskabsår.

9 Virksomhedskapital

| | Antal | Pålydende værdi kr. | Nominal værdi kr. |
|-------------------|---------------|---------------------|-------------------|
| Ordinære anparter | 80.000 | 1 | 80.000 |
| | 80.000 | | 80.000 |

10 Udskudt skat

| | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| Materielle aktiver | 134.080.140 | 112.080.140 |
| Forpligtelser | 20.772 | 14.683 |
| Udskudt skat i alt | 134.100.912 | 112.094.823 |

| Bevægelser i året | 2025 kr. | 2024 kr. |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Primo | 112.094.823 | 106.491.777 |
| Indregnet i resultatopgørelsen | 22.006.089 | 5.603.046 |
| Ultimo | 134.100.912 | 112.094.823 |

11 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2025 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2024 kr. | Forfald efter 12 måneder 2025 kr. | Restgæld efter 5 år 2025 kr. |
|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 9.150.713 | 8.988.960 | 793.376.093 | 757.305.068 |
| | 9.150.713 | 8.988.960 | 793.376.093 | 757.305.068 |

12 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af periodiserede lejeindtægter.

13 Personaleforhold

Koncernen har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

| | 2025 | 2024 |
|---|------|------|
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 0 | 0 |

14 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Frugtmarkedet Holding 11 ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til kreditinstitutter er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1,295 mia. kr.

16 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern: Frugtmarkedet 11 Holding ApS, Valby.

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern: Frugtmarkedet 11 Holding ApS, Valby.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi, der beregnes som den tilbagediskonterede værdi af forventede fremtidige nettopengestrømme ved anvendelse af en tilnærmet risikofri rente korrigeret for eventuelle faktorer, som en eventuel markedsdeltager vil tillægge værdi ved overtagelse af instrumentet. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte i reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter under egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter fra selskabets ejendomme. Lejeindtægter indregnes i takt med lejeperioden.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger 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 finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, 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.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede 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.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte

anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 er der ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse, idet denne indgår i pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for Frugtmarkedet 11 Holding ApS, CVR-nr. 40995048.

