

K/S Dansk Retail II

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

Årsrapport for 2025

(20. regnskabsår)

CVR-nr. 27526497

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 Dansk Retail 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:

Torben Peter Qvist (formand)

John Flemming Kahlke

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Dansk Retail II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Dansk Retail II for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 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. 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 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.

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. 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 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 Dansk Retail II c/o Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 27526497 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2025 - 31. december 2025
Komplementar	Komplementarselskabet Dansk Retail II ApS c/o Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Bestyrelse	Torben Peter Qvist (formand) John Flemming Kahlke
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 formål er at erhverve, eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendomme.

Resultat for regnskabsåret 2025

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 648.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 0.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 648.

Der er i 2024 indgået tillæg til køberetsaftale vedr. ejendommen i Vanløse, med forventet overdragelse i 2026. Ejendommen er derfor målt til salgsværdi pr. 31. december 2025.

Egenkapital pr. 31. december 2025

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2025 udgør t.dkk 12.339. 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 Dansk Retail 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, advokat, konsulent, bestyrelsesansvarsforsikring og gebyrer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**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.

BALANCEN**Anlægsaktiver**

Investeringsjendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for et normalår sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommenes 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 ejendommenes dagsværdi fremkommer.

Der er i 2024 indgået tillæg til køberetsaftale vedr. ejendommen i Vanløse, med forventet overdragelse i 2026. Ejendommen er derfor målt til salgsværdi pr. 31. december 2025.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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

	<u>Note</u>	<u>2025</u> <u>dkk</u>	<u>2024</u> <u>dkk</u>
Lejeindtægter		1.469.954	1.874.037
Driftsomkostninger	1	<u>-146.533</u>	<u>-162.654</u>
Nettoleje		1.323.421	1.711.383
Administrationsomkostninger	2	<u>-229.453</u>	<u>-268.410</u>
Resultat før finansielle poster m.v.		1.093.968	1.442.973
Finansielle omkostninger	3	<u>-445.939</u>	<u>-739.650</u>
Resultat før værdiregulering		648.029	703.323
Værdireguleringer	4	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>648.029</u>	<u>703.323</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>648.029</u>	<u>703.323</u>
		<u>648.029</u>	<u>703.323</u>

BALANCE PR. 31. december**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2025</u> dkk	<u>31.12.2024</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendomme under salg	5	<u>19.000.000</u>	<u>19.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>19.000.000</u>	<u>19.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>19.000.000</u>	<u>19.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	6	<u>6.250</u>	<u>78.706</u>
Tilgodehavender i alt		<u>6.250</u>	<u>78.706</u>
Likvide beholdninger		<u>162.626</u>	<u>470.638</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>168.876</u>	<u>549.344</u>
AKTIVER I ALT		<u>19.168.876</u>	<u>19.549.344</u>

BALANCE PR. 31. december

PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2025</u> dkk	<u>31.12.2024</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 33.000.000.			
Kontant andel af stamkapital		11.690.914	11.690.914
Overført resultat		<u>648.029</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>12.338.943</u>	<u>11.690.914</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Nordea	7	<u>5.913.657</u>	<u>6.862.447</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>5.913.657</u>	<u>6.862.447</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Nordea	7	452.479	432.082
Anden gæld	8	<u>463.797</u>	<u>563.901</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>916.276</u>	<u>995.983</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>6.829.933</u>	<u>7.858.430</u>
PASSIVER I ALT		<u>19.168.876</u>	<u>19.549.344</u>
Personaleforhold	9		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	10		

NOTER

	2025	2024
	dkk	dkk
1 Driftsomkostninger		
Forsikring	0	13.645
Ejendomsskat	0	11.545
Ejendomsadministrationshonorar	47.320	46.392
Ejerandel fællesomkostninger	99.213	91.072
Driftsomkostninger i alt	146.533	162.654
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	120.666	118.300
Revision, Danmark	26.660	26.265
Regnskabsudarbejdelse	12.500	12.500
Omkostninger vedr. salg af ejendom, Rønne	0	20.000
Omkostninger vedr. salg af ejendom, Vanløse	0	10.000
Bestyrelseshonorar	60.000	70.000
Bestyrelsesansvars- og kriminalitetsforsikring	5.536	5.536
Diverse omkostninger	4.091	5.809
Administrationsomkostninger i alt	229.453	268.410
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, prioritetsgæld, Nordea	416.326	544.702
Renteomkostninger, komplementarselskab	10.298	9.741
Amorisering af låneomkostninger	3.079	19.283
Kurstab vedr. ekstraordinært afdrag lån	16.236	165.924
Finansielle omkostninger i alt	445.939	739.650

NOTER

	<u>2025</u> <u>dkk</u>	<u>2024</u> <u>dkk</u>
4 Værdireguleringer		
Avance ved salg af ejendom	0	7.331.411
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 5	<u>0</u>	<u>-7.331.411</u>
Værdireguleringer i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
5 Investeringsejendomme under salg		
Anskaffelsessum, primo	21.030.939	37.699.528
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	<u>0</u>	<u>-16.668.589</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>21.030.939</u>	<u>21.030.939</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-2.030.939	5.300.472
Årets afgang	0	-7.331.411
Årets regulering, afkastrelateret	<u>0</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-2.030.939</u>	<u>-2.030.939</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>19.000.000</u>	<u>19.000.000</u>
Der er i 2024 indgået tillæg til køberetsaftale vedr. ejendommen i Vanløse, med forventet overdragelse i 2026. Ejendommen er derfor målt til salgsværdi pr. 31. december 2025.		
6 Andre tilgodehavender		
Fællesregnskab	0	44.253
Klientkonto	6.250	6.250
Øvrige tilgodehavender	<u>0</u>	<u>28.203</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>6.250</u>	<u>78.706</u>

NOTER

	2025	2024
	dkk	dkk
7 Prioritetsgæld, Nordea		
Prioritetsgæld, nominelt, DKK	6.387.247	7.318.719
Amortiserede låneomkostninger, primo	-24.190	-43.473
Årets tilgang	0	0
Årets amortisering af låneomkostninger	3.079	19.283
Amortiserede låneomkostninger, ultimo	-21.111	-24.190
Prioritetsgæld, ultimo	6.366.136	7.294.529
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	3.879.823	4.920.294
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	2.033.834	1.942.153
Langfristet del i alt	5.913.657	6.862.447
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	452.479	432.082
8 Anden gæld		
Mellemregn. med Komplementarselskabet Dansk Retail II ApS	147.611	139.624
Deponeret forudbetaling, salg af ejendomme	50.000	50.000
Skyldig moms	162.813	156.893
Skyldige renter	0	108.617
Skyldige omkostninger	103.373	108.767
Anden gæld i alt	463.797	563.901
9 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
10 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 19.000, samt den ikke indbetalte andel af stamkapitalen 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.		