

**Deloitte.**



## Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2025	9
Koncernens balance pr. 31.12.2025	10
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2025	12
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2025	13
Koncernens noter	14
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2025	17
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2025	18
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2025	20
Modervirksomhedens noter	21
Anvendt regnskabspraksis	23

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

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

CVR-nr.: 40995048  
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 Frugtmarkedet 11 Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme 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 Frugtmarkedet 11 Holding ApS

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Frugtmarkedet 11 Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for koncernrevisionen. 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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.
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	44.756	41.574	43.546	41.836	1.942
Driftsresultat	44.756	41.574	43.546	41.836	1.942
Resultat af finansielle poster	(13.907)	(12.615)	(13.427)	(11.301)	(38)
Årets resultat	102.123	42.079	(46.717)	142.554	222.603
Balancesum	1.390.706	1.302.624	1.273.083	1.374.802	1.067.604
Investeringer i materielle aktiver	0	0	0	45.934	376.336
Egenkapital	424.794	354.689	323.576	394.227	495.457
Pengestrømme fra driftsaktivitet	29.070	31.907	21.649	(10.506)	(57.293)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(40.923)	(8.830)	(8.678)	499.014	(454)
<b>Nøgletal</b>					
Egenkapitalforrentning (%)	26,20	12,42	(13,01)	32,04	57,63
Soliditetsgrad (%)	30,55	27,23	25,42	28,68	46,41

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

#### Egenkapitalforrentning (%):

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

#### Soliditetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital} * 100}{\text{Gns. egenkapital}}$

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

#### Koncernens aktivitet

Koncernens væsentligste aktiviteter er at udleje koncernens ejendom samt al anden virksomhed, som er beslægtet hermed.

#### Selskabets aktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter er at agere holdingselskab.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultat før skat og dagsværdiregulering udgør 30.848 t.kr., hvilket er på niveau med året før. Den løbende drift giver således et fornuftigt overskud.

Årets resultat udviser et overskud på 102.123 t.kr. mod et overskud i sidste regnskabsår på 42.079 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

Koncernens investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommenes budgetterede nettoindtjening samt fastsatte 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.

## Koncernens resultatopgørelse for 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>44.755.555</b>	<b>41.574.350</b>
Andre finansielle indtægter		257.441	927.898
Andre finansielle omkostninger	2	(14.164.631)	(13.542.790)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>30.848.365</b>	<b>28.959.458</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendom m.v.		100.000.000	25.000.000
<b>Resultat før skat</b>		<b>130.848.365</b>	<b>53.959.458</b>
Skat af årets resultat	3	(28.725.044)	(11.880.499)
<b>Årets resultat</b>	4	<b>102.123.321</b>	<b>42.078.959</b>

## Koncernens balance pr. 31.12.2025

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		1.295.000.000	1.195.000.000
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>1.295.000.000</b>	<b>1.195.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.295.000.000</b>	<b>1.195.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.091	0
Andre tilgodehavender		587.046	659.305
Afledte finansielle instrumenter	6	61.837.412	60.579.150
Tilgodehavende skat		0	1.374.915
Periodeafgrænsningsposter	7	586.828	463.847
<b>Tilgodehavender</b>		<b>63.012.377</b>	<b>63.077.217</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>32.693.292</b>	<b>44.546.419</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>95.705.669</b>	<b>107.623.636</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.390.705.669</b>	<b>1.302.623.636</b>

**Passiver**

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital	8	80.000	80.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		48.233.181	47.251.736
Overført overskud eller underskud		346.480.571	274.357.250
Forslag til udbytte for regnskabsåret		30.000.000	33.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>424.793.752</b>	<b>354.688.986</b>
Udskudt skat	9	134.100.912	112.094.823
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>134.100.912</b>	<b>112.094.823</b>
Gæld til realkreditinstitutter		793.376.093	802.442.410
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b>793.376.093</b>	<b>802.442.410</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	10	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		5.291.663	4.135.819
Skyldig skat		2.545.658	6.761
Anden gæld		1.307.202	1.056.780
Periodeafgrænsningsposter	11	1.267.088	847.126
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>38.434.912</b>	<b>33.397.417</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>831.811.005</b>	<b>835.839.827</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.390.705.669</b>	<b>1.302.623.636</b>

Begivenheder efter balancedagen	1
Personaleforhold	13
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14
Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår	15
Dattervirksomheder	16

## Koncernens 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	274.357.250	33.000.000	354.688.986
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	72.123.321	30.000.000	102.123.321
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>48.233.181</b>	<b>346.480.571</b>	<b>30.000.000</b>	<b>424.793.752</b>

## Koncernens pengestrømsopgørelse for 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Driftsresultat		44.755.555	41.574.350
Ændringer i arbejdskapital	12	1.026.772	1.347.319
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>45.782.327</b>	<b>42.921.669</b>
Modtagne finansielle indtægter		257.441	927.898
Betalte finansielle omkostninger		(14.164.631)	(13.458.484)
Refunderet/(betalt) skat		(2.805.145)	1.515.988
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>29.069.992</b>	<b>31.907.071</b>
<b>Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering</b>		<b>29.069.992</b>	<b>31.907.071</b>
Afdrag på lån mv.		(8.904.564)	(8.829.977)
Udbetalt udbytte		(33.000.000)	0
Andre pengestrømme vedrørende finansiering		981.445	0
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>(40.923.119)</b>	<b>(8.829.977)</b>

<b>Ændring i likvider</b>	<b>(11.853.127)</b>	<b>23.077.094</b>
Likvider primo	44.546.419	21.469.325
<b>Likvider ultimo</b>	<b>32.693.292</b>	<b>44.546.419</b>
Likvider ultimo sammensætter sig af:		
Likvide beholdninger	32.693.292	44.546.419
<b>Likvider ultimo</b>	<b>32.693.292</b>	<b>44.546.419</b>

## Koncernens 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 omkostninger

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

### 3 Skat af årets resultat

	2025 kr.	2024 kr.
Aktuel skat	6.766.839	6.254.940
Ændring af udskudt skat	22.006.089	5.625.547
Regulering vedrørende tidligere år	(47.884)	12
	<b>28.725.044</b>	<b>11.880.499</b>

### 4 Forslag til resultatdisponering

	2025 kr.	2024 kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	30.000.000	33.000.000
Overført resultat	72.123.321	9.078.959
	<b>102.123.321</b>	<b>42.078.959</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	694.821.959
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>694.821.959</b>
Dagsværdireguleringer primo	500.178.041
Årets dagsværdireguleringer	100.000.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>600.178.041</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.295.000.000</b>

Koncernens investeringsejendom består af 28.703 m<sup>2</sup>, der anvendes til beboelsesudlejning og er beliggende i Valby.

Koncernens 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 formindskning 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.

## 6 Afledte finansielle instrumenter

Til sikring af koncernens 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.

## 7 Periodeafgrænsningsposter

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

## 8 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Bogført pariværdi kr.
A - Anparter	40.000	1	40.000
B - Anparter	40.000	1	40.000
	<b>80.000</b>		<b>80.000</b>

## 9 Udskudt skat

	2025 kr.	2024 kr.
Materielle aktiver	134.080.140	112.080.140
Forpligtelser	20.772	14.683
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>134.100.912</b>	<b>112.094.823</b>

Bevægelser i året	2025 kr.	2024 kr.
Primo	112.094.823	106.469.276
Indregnet i resultatopgørelsen	22.006.089	5.625.547
<b>Ultimo</b>	<b>134.100.912</b>	<b>112.094.823</b>

## 10 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
	<b>9.150.713</b>	<b>8.988.960</b>	<b>793.376.093</b>	<b>757.305.068</b>

## 11 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af periodiserede lejeindtægter.

## 12 Ændring i arbejdskapital

	2025 kr.	2024 kr.
--	----------	----------

Ændring i tilgodehavender	(1.310.075)	(194.542)
Ændring i leverandørgæld mv.	2.336.847	1.541.861
	<b>1.026.772</b>	<b>1.347.319</b>

### 13 Personaleforhold

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

	2025	2024
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

### 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

### 15 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

### 16 Dattervirksomheder

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Ejendomsselskabet Frugtmarkedet 11 ApS	Valby	ApS	100,00

## Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(85.436)</b>	<b>(85.405)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		102.084.214	41.975.226
Andre finansielle indtægter	2	66.624	222.534
Andre finansielle omkostninger	3	(10.019)	(4.123)
<b>Resultat før skat</b>		<b>102.055.383</b>	<b>42.108.232</b>
Skat af årets resultat	4	67.938	(29.274)
<b>Årets resultat</b>	5	<b>102.123.321</b>	<b>42.078.958</b>

## Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2025

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		424.729.534	354.663.877
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>424.729.534</b>	<b>354.663.877</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>424.729.534</b>	<b>354.663.877</b>
Andre tilgodehavender		28.549	0
Tilgodehavende skat		20.054	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>48.603</b>	<b>0</b>

Likvide beholdninger	108.828	4.019.177
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>157.431</b>	<b>4.019.177</b>
<b>Aktiver</b>	<b>424.886.965</b>	<b>358.683.054</b>

**Passiver**

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		252.624.534	182.558.877
Overført overskud eller underskud		142.089.218	139.050.109
Forslag til udbytte for regnskabsåret		30.000.000	33.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>424.793.752</b>	<b>354.688.986</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		65.284	39.273
Gæld til tilknyttede virksomheder		27.929	3.948.034
Skyldig skat		0	6.761
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>93.213</b>	<b>3.994.068</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>93.213</b>	<b>3.994.068</b>
<b>Passiver</b>		<b>424.886.965</b>	<b>358.683.054</b>

Begivenheder efter balancedagen	1
Personaleforhold	7
Eventualforpligtelser	8
Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår	9

## Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	182.558.877	139.050.109	33.000.000	354.688.986
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(33.000.000)	(33.000.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	981.445	0	0	981.445

Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(33.000.000)	33.000.000	0	0
Årets resultat	0	102.084.212	(29.960.891)	30.000.000	102.123.321
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>252.624.534</b>	<b>142.089.218</b>	<b>30.000.000</b>	<b>424.793.752</b>

## Modervirksomhedens 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.
Renteindtægter i øvrigt	4.302	4.878
Øvrige finansielle indtægter	62.322	217.656
	<b>66.624</b>	<b>222.534</b>

### 3 Andre finansielle omkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	9.586	4.123
Renteomkostninger i øvrigt	75	0
Øvrige finansielle omkostninger	358	0
	<b>10.019</b>	<b>4.123</b>

#### 4 Skat af årets resultat

	2025 kr.	2024 kr.
Aktuel skat	0	6.761
Ændring af udskudt skat	0	22.501
Regulering vedrørende tidligere år	(47.884)	12
Refusion i sambeskatning	(20.054)	0
	<b>(67.938)</b>	<b>29.274</b>

#### 5 Forslag til resultatdisponering

	2025 kr.	2024 kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	30.000.000	33.000.000
Overført resultat	72.123.321	9.078.958
	<b>102.123.321</b>	<b>42.078.958</b>

#### 6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	172.105.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>172.105.000</b>
Opskrivninger primo	182.558.877
Egenkapitalreguleringer	981.445
Andel af årets resultat	102.084.212
Udbytte	(33.000.000)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>252.624.534</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>424.729.534</b>

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

#### 7 Personaleforhold

	2025	2024
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

#### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. 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 disse selskaber.

#### 9 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsgrundlag

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

Koncernregnskabet og 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.

#### **Koncernregnskabet**

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

#### **Konsolideringsprincipper**

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

#### **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, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

**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.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder amortisering af finansielle aktiver 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.

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. 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 under opførelse indregnes og måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter opførelse måles investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom

vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Er der ved opførelse af investeringsejendomme opstået en højere værdi end kostprisen, vil investeringsjendomme under opførelse opskrives til markedsværdien.

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.

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### **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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### **Operationelle leasingaftaler**

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

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

#### **Pengestrømsopgørelsen**

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalte finansielle indtægter, finansielle omkostninger og selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld, herunder leasingforpligtelser, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko.

