

ÅRSRAPPORT 2025



 **FAST EJENDOM**

CVR. NR. 28 50 09 71 | Ringager 4A, 2605 Brøndby

Fast Ejendom Danmark A/S
Ringager 4A
2605 Brøndby
CVR-nr.: 28 50 09 71
Hjemsted: Brøndby Kommune

FAST EJENDOM DANMARK A/S

ÅRSRAPPORT 2025

21. regnskabsår

PDF-renderet af dokumentet fra: 16/04/2026 10:00:00 - 16/04/2026 10:00:00

Vedtaget på Selskabets ordinære generalforsamling den 22. april 2026

Som dirigent

Poul Jagd Mogensen
Advokat

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	4
LEDELSESBERETNING.	5
Hoved- og nøgletal	6
Overordnet økonomisk overblik	8
Fast Ejendom Danmark A/S - Koncernen	12
Hovedaktiviteter	12
Årets resultat og formue	13
Begivenheder efter balancedagen	17
Forventninger til 2026	18
Langsigtet finansielt mål	18
Indre værdi	18
Særlige risici	19
Væsentlige samarbejdsaftaler	19
Forsikringsforhold	19
Udbytte og udbyttepolitik	19
Selskabskapital	19
Aktionærforhold	19
Bestyrelsens tillidshverv, valgbarhed og kapitalbesiddelser i Selskabet	20
Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar jf. ÅRL §99a	24
Lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse jf. ÅRL §107b	26
Lovpligtig redegørelse for dataetik jf. ÅRL §99d	28
KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB	29
Ledelses- og revisionspåtegninger	30
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2025	37
NOTEOVERSIGT	40

Selskabsoplysninger

Fast Ejendom Danmark A/S
Ringager 4A
2605 Brøndby
CVR-nr.: 28 50 09 71

Hjemsted: Brøndby Kommune

Telefon: 70 22 80 30
www.fastejendom.dk

Selskabets aktier er noteret på NASDAQ Copenhagen
Fondskode/ISIN, DK0060522746
Navn: Fast Ejendom Danmark
Kortnavn: FED

Bestyrelse

Niels Roth, formand
Peter Olsson, næstformand
Søren Hofman Laursen
Kristian V. Myrup

Direktion

Torben Schultz

Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 36
2000 Frederiksberg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 22. april 2026 fra kl. 16:00 på adressen
c/o Accura Advokatpartnerselskab, Alexandriagade 8, 2150 Nordhavn.



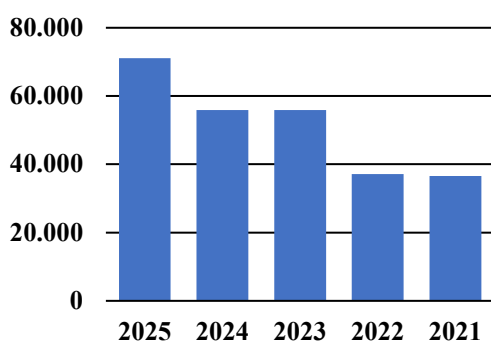
Baltorpevej Nordlyset, Ballerup

Projektet er finansieret af en kombination af offentlige og private midler.

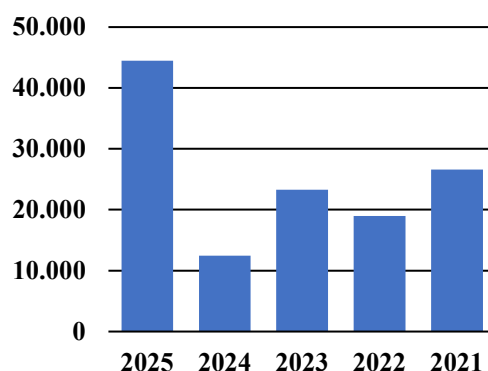
Hoved- og nøgletal

Hovedtal i DKK '000	2025	2024	2023	2022	2021
Totalindkomstopgørelse					
Lejeindtægter	112.501	98.285	93.632	77.018	77.498
Resultat af ejendommenes drift	84.093	67.001	67.448	50.345	48.494
Værdireguleringer af investeringsejendomme	67.239	58.179	20.835	121.334	83.160
Bruttoresultat	151.332	125.180	88.283	171.679	131.654
Resultat af primær drift	138.278	114.088	76.693	158.452	119.766
Resultat af primær drift før værdireguleringer	71.039	55.909	55.858	37.118	36.606
Finansielle poster, netto	-31.724	-45.945	-37.028	-10.451	-9.579
Resultat før skat	106.554	68.143	39.665	148.001	110.187
Årets resultat ¹⁾	94.147	62.071	37.246	113.523	77.005
Balance					
Langfristede aktiver	1.635.162	1.602.787	1.496.073	1.330.640	1.126.210
Kortfristede aktiver	83.831	23.418	46.307	72.092	141.399
Selskabskapital	5.319	5.319	5.319	5.319	5.319
Egenkapital	791.428	702.032	639.961	598.691	485.011
Langfristede gældsforpligtelser	868.947	893.813	644.432	771.948	741.944
Kortfristede gældsforpligtelser	58.618	30.361	257.987	32.093	40.654
Balancesum	1.718.993	1.626.205	1.542.380	1.402.732	1.267.609
Investering i langfristede aktiver	11.076	84.462	150.745	98.271	30.494
Antal aktier i omløb, stk.	2.581.318	2.606.979	2.606.979	2.570.979	2.570.979
Pengestrøm fra					
Primær drift	76.979	58.088	59.843	31.979	35.579
Driftsaktivitet	44.448	12.437	23.257	18.980	26.599
Investeringsaktivitet	-10.867	-54.601	-150.627	-3.040	-13.806
Finansieringsaktivitet	-15.671	17.175	102.579	-8.365	8.984
Årets pengestrømme	17.909	-24.989	-24.791	7.575	21.777
Likvider ultimo	34.807	16.898	41.887	66.678	59.103

Resultat af primær drift før værdireguleringer (DKK '000)



Pengestrøm fra driftsaktivitet (DKK '000)



Udlejningsmarkedet på tværs af segmenter forblev forholdsvis solidt i 2025, og det forventes at holde ved igennem 2026. Dansk økonomi har de seneste år haft høje BNP-vækstrater og en stærk beskæftigelsesudvikling. Det danske arbejdsmarked er stadig meget stabilt og på et meget højt niveau og har været relativt upåvirket af geopolitisk uro, herunder krigen i Ukraine samt Donald Trumps optræden mht. toldtariffer og hans store interesse for Grønland.

Siden august 2023 har der været over tre millioner personer i arbejde, med en svag stigende tendens siden. Dansk økonomi er simpelthen fortsat meget stærk, og generelt set går det godt for såvel de private husholdninger og formuer som for virksomhedernes. Disse parametre danner grundlaget for et gunstigt udlejningsmarked i alle segmenter, hvilket stimulerer interessen blandt investorerne.

De udenlandske investorer viste igen interesse i 2025 efter at have været relativt passive i 2023 og 2024 og udgjorde ca. 57% af transaktionsvolumen, sammenholdt med 39% i 2024. Dermed er udenlandske investorer andel af transaktionsvolumen tilbage på niveauet op til de magre år i 2023 og 2024.

Den generelle opfattelse blandt landets ejendomsaktører er at der er basis for et endnu bedre 2026, og Colliers forudsiger i deres markedsrapport at det danske marked er inde i et begyndende opsving.

Alt i alt opfatter Selskabet rammebetingelserne som gunstige såvel med hensyn til udlejningsmarkedet som til transaktionsmarkedet, hvor der ifølge de fleste analytikere venter et positivt og gunstigt transaktionsklima i 2026. Timingen til at eksekvere på Selskabets nye strategi synes således velvalgt.

Bolig

Markedet for investeringsejendomme i boligsegmentet dominerede igen i 2025 og udgjorde med 51% af den samlede volumen drivkraften i den samlede investeringsaktivitet. Der er således handlet boligejendomme for 37 mia. kr. i 2025, hvilket er en stigning på 36% sammenlignet med 2024. Boligejendomme i de større byer, herunder særligt København, oplever fortsat stor interesse både fra såvel lejere som investorer og opfattes generelt som ejendomsinvesteringer med et stabilt cash flow, lav risiko samt et godt belåningspotential. De allerede gennemførte rentesænkninger kombineret med opfattelsen af et mere stabiliseret rentemiljø har også i dette segment betydet mere transaktionsaktivitet samt et nedadgående pres på afkastniveauerne.

Boligmarkedet for private fortsatte med uformindsket styrke i 2025, og boligsidens handelstal viser at der blev solgt over 100.000 boliger i 2025, hvilket er 17% flere end i 2024. Det er igen den høje beskæftigelse og gode økonomiske vilkår som gør det muligt for rigtig mange familier at realisere deres boligdrømme. København (22% over 2024) og Århus (62 % over 2024) trak igen i 2025 godt op i statistikken, hvilket er bemær-

kelsesværdigt da det sker på baggrund af solide prisstigninger igennem en årrække. En gennemsnitlig københavnerlejlighed blev f.eks. 1 mio. kr. dyrere i 2025. Såvel lejeniveauer som salgspriser på lejligheder i København og Århus var udtryk for et rødgloedende boligmarked i disse byer.

Boligsegmentet ligger uden for Fast Ejendom Danmark A/S' kerneinvesteringsstrategi, men Selskabet valgte for år tilbage at udnytte en mulighed for at konvertere en af selskabets erhvervsjendomme til boliger. Projektet, som i dag består af 96 lejligheder i Ballerup, blev færdiggjort medio 2024, og ved udgangen af 2025 er ejendommen stort set fuldt udlejet. Ejendommen repræsenterer ca. 17% af Selskabets investerings-ejendomsportefølje.

Lager og logistik

Transaktionsvolumen på lager – og logistik samt let industrisegmentet faldt som eneste segment tilbage med ikke mindre end 29%. Dette skal dog ses på baggrund af nogle exceptionelt gode år på bagkanten af Corona krisen, og hverken Colliers eller EDC Erhverv tolker udviklingen som kritisk for segmentet, men snarere en ikke uventet justering til et mere normalt niveau. Segmentet fastholder da også sin plads på top-3 over de mest handlede aktiver.

Den fortsat let stigende e-handel fastholder behovet for lager- og logistik ejendomme, samt for ejendomme til brug for lettere industri, gerne som "last mile distribution" eller "urban logistic" tæt på forbrugeren.

Interessen for lager - og logistikejendomme i de sekundært beliggende områder omkring storbyerne, og med let adgang til den offentlige infrastruktur, har over årene været stigende som konsekvens af de ændrede krav fra forbrugerne til hurtig levering som skabes af netop e-handel. Effekten, og konsekvenserne heraf i form af stabile lejeniveauer og god efterspørgsel efter denne type ejendomme, er fortsat gældende i 2025, hvor der generelt blandt udlejere opleves lav tomgang kombineret med gunstige lejeniveauer.

Hertil kommer den geopolitiske uro som er forårsaget af krige, trusler om toldtariffer og handelsrestriktioner, territoriale krav m.v. Fra starten af 2025 understregede Trump administration at den løbende kan true med eller gennemføre tiltag som vil påvirke den internationale økonomi -, sikkerhed – og handelsscene. Risikoen for den effekt disse tiltag og pludselige indskydelser fra præsidenten kan få på verdensøkonomien, påvirker virksomhedernes beslutninger mht. lagre og forsyningssikkerhed.

Mange virksomheder foretrækker som følge af ovenstående at trække forsyningskæderne hjem fra udlandet, hvilket understøtter behovet for, og efterspørgslen efter, lager – og logistikejendomme. Samtlige af disse faktorer forventes at medføre fortsat lav tomgang og stabile eller let stigende lejeniveauer i segmentet.

Et yderligere element som medvirker til at opretholde et tilfredsstillende udlejningsniveau er at udbuddet af logistikejendomme igennem nogle år har været begrænset af manglen på erhvervsjord, især i København og Århus. Der er langt imellem attraktive beliggenheder for de udviklere som har mod på at påbegynde et byggeri.

Investorerne har stadig appetit på lager - og logistikejendomme, og der er ingen tvivl om, at ejendomme i dette segment, beliggende tæt på den kritiske infrastruktur og velegnet til last-mile / urban distribution, vil være interessante i årene fremover.

Kontor

Der var anderledes efterspørgsel på kontorejendomme i 2025 som efter en stærk slutspurt i fjerde kvartal landede på 11 mia. kr. (+ 29%) og dermed 15% af den samlede transaktionsvolumen. Det endnu mere interessante – og for Fast Ejendom Danmark A/S mere relevante – var dog køberskaren udgjorde en markant ændring i forhold til tidligere. Investeringsaktiviteten i dette segment har ifølge ReData de seneste år primært været drevet af brugere, som erhverver kontorejendomme til eget brug. De sidste måneder af 2025 viste dog, at tidligere traditionelle investorer var tilbage i segmentet – heriblandt PensionDanmark, Jeudan og Danica Ejendomme. ReData tolker dette som en indikation af at de velkendte investorer har genfundet en del af appetitten for kontorsegmentet, og måske også at investorerne ikke længere har de samme bekymringer ved disse ejendommers fremtid.

Ligeledes understreger udviklingen, at frygten hos nogle investorer og udlejere - som opstod i forlængelse af pandemien - for at en udpræget grad af hjemmearbejde skulle medføre øget tomgang, nu kan manes endeligt i jorden. Tal fra Ejendom Danmark viser nu tværtimod faldende tomgang hen over året.

Det ændrer dog ikke på, at nogle af de tiltag som virksomhederne gennemførte som følge af Corona pandemien med hensyn til hjemmearbejde ser ud til at være kommet for at blive. Såvel arbejdstagere som arbejdsgivere har erfaret de muligheder, der er ved også at kunne arbejde hjemmefra, samt hvordan digitale løsninger kan anvendes til at løse opgaver smartere og mere effektivt. Det medfører et naturligt øget fokus på fleksibilitet, hvilket fortsat er et hovedkriterie inden for kontorsegmentet, som har medført stigende interesse for kontorfællesskaber og kontorhoteller.

Nu da mange virksomheder således er gået over til en blanding af kontor – og hjemmearbejde, er coworking igen blevet et af de hurtigst voksende segmenter på markedet for kontorejendomme. Den hurtige vækst forventes at vare ved, og virksomhederne mener, at de kortsigtede fleksible coworking – aftaler gør det nemmere at etablere satellitkontorer tættere på de steder hvor medarbejderne bor.

Efterspørgslen efter fleksible kontorfællesskaber vil derfor fortsat være høj. Mange mindre og mellemstore virksomheder

søger i dag de samme omgivelser og rammer som lejere i kontorhotellerne, så man ikke skal tænke på større mødefaciliteter, køkken, kantine, fitness m.v. i egne lejemål.

Ovenfor nævnte tendenser spiller fint ind i Fast Ejendom Danmarks forretningsmodel, og 2025 har været endnu et år hvor Selskabet har været begunstiget af de karakteristika som har været kendetegnet for branchen. Der har generelt været gode vilkår og betingelser for os.

Årets resultat og formue

Lejeindtægter

Selskabet er ultimo 2025 indgået i forhandling med en interesset køber af en enkeltstående ejendom i Jylland. Som en konsekvens heraf er resultatposterne fra denne ejendom reklassificeret i resultatopgørelsen som 'Ophørende aktiviteter' i såvel 2025 som i 2024 men alene i 2025 i balancen som 'Aktiver bestemt for salg' hhv. 'Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg' (se note 27). Hoved- og nøgletal m.m. er ligeledes korrigeret for effekten af den gennemførte reklassificering. Sammenligningsårene 2021 til 2023 er ikke korrigeret.

Korrigeret for ophørte aktiviteter udgør lejeindtægterne således 112,5 mio. kr. i 2025 mod 98,3 mio. kr. i 2024 (+14,2 mio. kr.; +14,4%).

Den positive udvikling i 2024 blev dels drevet af gennemførte genforhandlinger i 2023 af eksisterende lejeforhold, som først opnåede fuld effekt i 2024, og dels af en positiv udvikling i udlejningsgraden bredt i porteføljen. Helt særligt for 2024 var ibrugtagning og den løbende udlejning af 96 nye boliglejemål på Baltorpevej fra medio 2024.

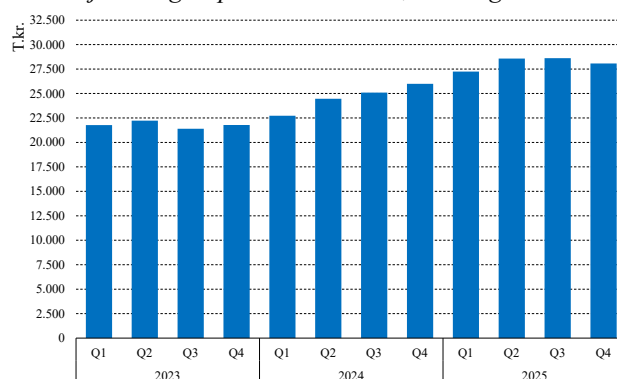
Effekten af de, fra 4. kvartal 2024, tæt på fuldt udlejede lejeboliger på Baltorpevej og en fortsat høj udlejningsgrad i den øvrige portefølje, er således årsagen til den realiserede stigning i lejeindtægterne i 2025. Bortfald af lejeindtægter efter salget af Rugårdsvej i 3. kvartal 2024 påvirkede kun det samlede resultat i mindre grad.

Udviklingen i udlejningsgraden.

I 2024 lykkedes det Selskabet at løfte den samlede udlejningsgrad fra 87,0% til 90,7%. Udviklingen blev gennemført bredt i porteføljen, men særligt på ejendommen Ringager, der blev løftet fra 68,7% til 82,8%, og ejendommen Baltorpevej, der efter ibrugtagningen medio 2024 blev løftet fra 0% til 87,4%. Disse markante udlejningsaktiviteter blev vel at mærke gennemført samtidig med at udlejningsgraden i den øvrige portefølje blev øget fra 92,3% til 94,0%.

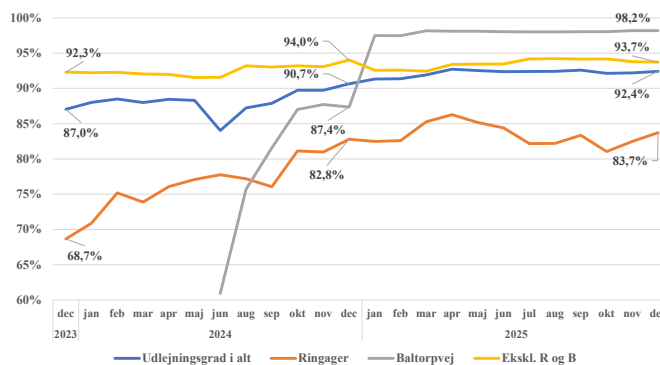
I 2025 er det igen lykkedes Selskabet at øge den samlede udlejningsgrad fra 90,7% til 92,4%. De vellykkede udlejningsaktiviteter på ejendomme Baltorpevej er, med et løft i udlejningsgraden fra 87,4% til 98,2%, den primære årsag til den positive udvikling. Den markante historiske stigning i udlejningsgraden på Ringager er ikke fortsat i samme takt i 2025 hvor udlejningsgraden dog er steget fra 82,8% til 83,7%. Udlejningsgrad ekskl. Ringager og Baltorpevej på 93,7% er på niveau med 2024 (2024: 94,0%).

Lejeindtægter pr. kvartal i 2023, 2024 og 2025.



Udvikling i lejeindtægt pr. kvartal i perioden fra 2023 til 2025 eksklusiv ophørte aktiviteter (se note 27).

Udlejningsgrad, målt på omsætning, i 2024 og 2025.



Udvikling i udlejningsgrad pr. måned i perioden fra december 2023 til december 2025 eksklusiv ophørte aktiviteter (se note 27).

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

De samlede omkostninger vedrørende investeringsejendomme udgør 28,4 mio. kr. (2024: 31,3 mio. kr.) svarende til et netto fald på 2,9 mio. kr. Udviklingen skyldes dels faldende omkostninger til udlejning, dækningsafgift, afskrivning af inventar relateret til kontorhotellet og dels almindelige vedligeholdelsesarbejder.

I modsætning til 2025 medførte opstartsomkostninger, særligt i form af mæglerhonorarer i forbindelse med ibrugtagning og udlejning af lejeboligerne på Baltorpevej, et øget niveau af konsulentomkostninger i 2024. Endvidere medførte konvertering fra erhvervs- til boligejendom at der ikke længere skal betales dækningsafgift på ejendommen Baltorpevej 156 - 172.

En del af omkostningerne vedrører lejerindretninger og vedligeholdelse, som stiger med 1,2 mio. kr. til 7,8 mio. kr. i 2025.

Omkostningsført vedligeholdelse og lejerindretninger

(BELØB I DKK '000)

	2025	2024	2023	2022	2021
Lejerindretninger og vedligehold i alt	7.828	6.584	5.463	5.333	8.302

Stigningen kan primært relateres til udført vedligehold i forbindelse med indflytninger i et større erhvervslejemål på Baltorpevej 154 og udbedringer i et mindre erhvervslejemål på Ørbækvej.

I 2025 er der modtaget 1,5 mio. kr. i kompensation fra fraflyttende lejere til istandsættelse (2024: 1,2 mio. kr.). Dette beløb indtægtsføres som en del af værdireguleringerne af ejendommene jf. note 4.

Resultat af ejendommenes drift

Lejeindtægter med fradrag af omkostninger vedrørende investeringsejendomme udgør herefter 84,1 mio. kr. (2024: 67,0 mio. kr.).

Vurdering og værdireguleringer af investeringsejendomme

Investeringsejendommene er ultimo året bogført til en dagsværdi på 1.633,6 mio. kr. (2024: 1.600,4 mio.kr.) ved et gennemsnitligt vægtet afkastkrav på 6,3% (2024: 6,4%).

Af den samlede stigning på +33,2 mio. kr. kan +10,4 mio. kr. henføres til forbedringer af ejendommene, +66,0 mio. kr. til urealiserede dagsværdireguleringer og -43,2 mio. kr. til ejendomme reklassificeret som aktiver bestemt for salg. Det anvendte gennemsnitlige vægtede afkastkrav sammensættes af 4,4% på boligejendommen (2024: 4,8%) og 6,7% på øvrige erhvervsjendomme (2024: 6,7%) (se note 2).

Årets værdireguleringer afspejler først og fremmest en stigning i markedsljerne hvilket kan relateres til en positiv udvikling i de generelle markedsvilkår samt en aktiv porteføljepleje. Især på ejendommene Baltorpevej, Aldersrogade, Bredebjervej, Hejrevej og Ringager har priserne haft en opadgående tendens. Herudover hjælper et marginalt fald i det gennemsnitlige

afkastkrav på 0,1% værdierne på vej op.

Selskabet har i 2025 anvendt ejendomsmægler- og valuarfirmaet Colliers ('Colliers') til at besigtige og vurdere Selskabets ejendomme. Honoraret for det udførte arbejde har været fast og er dermed uafhængigt af vurderingens resultat.

Colliers har i deres rapport konkluderet, at den samlede markedsværdi for investeringsejendommene, ekskl. ejendom klassificeret som aktiver bestemt for salg, udgør 1.640 mio. kr. med et spænd på +/- 5% idet enkelte af ejendommene kan være vanskelige at omsætte, ligesom der er indregnet byggeretsværdier, der ikke nødvendigvis kan frasælges i det nuværende marked. Markedsværdien kan således fastsættes i spændet mellem ca. 1.558 mio. kr. til ca. 1.722 mio. kr.

For en nærmere gennemgang af metode, principper og følsomheder ved den interne værdiansættelse, herunder udviklingen i anvendt markedslje og afkastkrav, henvises til note 2.

Administrationsomkostninger

Årets administrationsomkostninger udgør 14,3 mio. kr. (2024: 12,3 mio. kr.) svarende til en stigning på 2,0 mio. kr.

De øgede omkostninger kan blandt andet henføres til konsulentomkostninger i forbindelse med forberedelse og implementering af Selskabets nye strategi med frasalg af porteføljen samt nogle engangsomkostninger i forbindelse med afslutning af tre lejersager. Gagerne er, trods fratrædelser i løbet af året, øget efter hensættelse til bonus og periodiseringer af det igangværende aktieoptionsprogram. For yderligere specifikation af gagerne henvises til årets vederlagsrapport.

I 2025 har der gennemsnitligt været seks ansatte (2024: syv ansatte).

Resultat af primær drift

Årets resultat af primær drift udgør 138,3 mio. kr. (2024: 114,1 mio. kr.) svarende til en stigning på +24,2 mio. kr. Korrigeret for værdireguleringer af investeringsejendomme udgør *resultat af primær drift før værdireguleringer* 71,0 mio. kr. (2024: 55,9 mio. kr.).

I årsrapporten for 2024 var bestyrelsens forventning til *resultat af primær drift før værdireguleringer* for 2025 i niveauet +68 mio. kr. Niveauet blev i børsmeddelelse nr. 6 pr. den 24. juli 2025 hævet til 71 mio. kr., hvilket efterfølgende blev fastholdt i resten af 2025. Årets resultat af primær drift før værdireguleringer blev således realiseret i det senest udmeldte niveau.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Koncernens pengestrøm fra driftsaktiviteten udgør +44,4 mio. kr. (2024: +12,4 mio. kr.) svarende til en stigning på +32,0 mio. kr. i forhold til sidste år.

Udviklingen afspejler såvel den positive udvikling i resultat af primær drift (+18,9 mio. kr.) som en reduktion i de finansielle omkostninger (+13,1 mio. kr.) omtalt tidligere i årsrapporten.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet (-10,9 mio. kr.) sammensættes i al væsentlighed af aktiverede forbedringer på investeringsejendommene, herunder især ejendommene Hejrevej, Ringager og Baltorpvej 154. Selskabet har i året i alt aktiveret 10,5 mio. kr. i forbedringer på ejendommen.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet (-15,7 mio. kr.) indeholder omlægning af de sidste Realkredit Danmark lån til DLR Kredit, indfrielse af SJF Bank lån, ordinære afdrag samt tilbagekøb af egne aktier. I modsætning ses indbetaling af yderligere deposita fra nye lejere.

Årets samlede pengestrømme bliver positiv med +17,9 mio. kr. (2024: -25,0 mio. kr.) og den likvide beholdning ultimo udgør herefter 34,8 mio. kr. (2024: 16,9 mio. kr.).

Porteføljesammensætning

Porteføljen sammensættes ultimo 2025 af i alt 30 investeringsejendomme, en mindre byggegrund og et mindre leaset kontorareal i den tidligere ejede domicilejendom på Rådhusvej i Charlottenlund. Efter reklassificering af en ejendom til aktiver bestemt for salg, og nogle øvrige mindre justeringer, udgør det samlede udlejningsareal 163.303 m² (2024: 163.083 m²).

Ejendommene er hovedsagelig beliggende uden for centrum af de større byer. Målt til dagsværdi er boligejendommen på Baltorpvej i Ballerup den største ejendom. De fem største ejendomme udgør tilsammen ca. 57% (2024: ca. 60%).

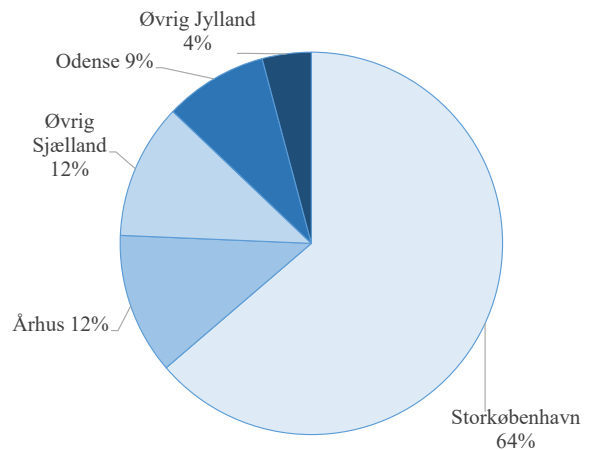
De fem største ejendomme målt på dagsværdi

Ejendom	By
Baltorpvej 156-172	Ballerup
Ringager 2-4	Brøndby
Kærup Industrivej 1	Ringsted
Bredebjergvej 1	Taastrup
Aldersrogade 6	København

Fordeling af ejendomstype målt på dagsværdi

Ejendomstype (% af værdi, afrundet)	Andel
Lager og logistik	43
Kontor / bolig	57
Total	100

Porteføljesammensætning, målt på dagsværdi, fordelt på beliggenhed ultimo 2025.

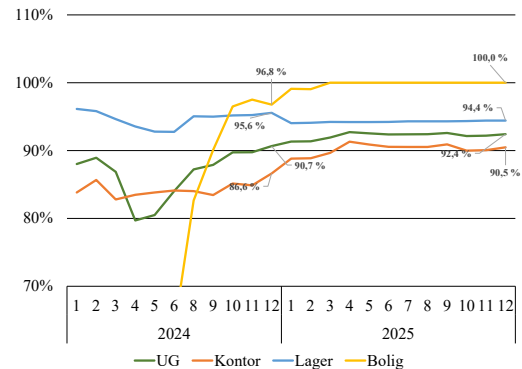


Udlejning af ejendomme

Udlejningsgraden, målt på lejeværdi, er øget fra 90,7% primo året til 92,4% ultimo året svarende til +1,7 procentpoint.

Investeringsejendommernes samlede udlejningsgrad er de seneste to år øget fra 87,0% primo 2024 til 90,7% ultimo 2024 og 92,4% ultimo 2025. Begge år er kendetegnende ved at det er lykkedes, at opretholde en stabil udlejningsgrad bredt i porteføljen samtidig med at ejendommen Ringager 2-4 i Brøndby i 2024 og 2025 og ejendommen Baltorpvej 156-172 fra medio 2024 er løftet markant fra deres respektive udgangspunkter.

Udvikling i udlejningsgrad pr. segment i 2024 og 2025.



Der har året igennem været stor aktivitet i porteføljen, og der er således gennemført 49 indflytninger (+12,7 mio. kr. / 11.620 m²), 46 fraflytninger (-12,4 mio. kr. / 21.082 m²) samt øvrige reguleringer af lejen (+1,8 mio. kr.).

Ved udgangen af 2025 er der opsagt 21 lejemål (-4,1 mio. kr. / 5.767 m²) til fraflytning og indgået 9 nye aftaler (+1,9 mio. kr. / 6.972 m²) til indflytning i løbet af 2026. Den årlige leje for ind- og udflytningerne udgør netto -2,2 mio. kr.

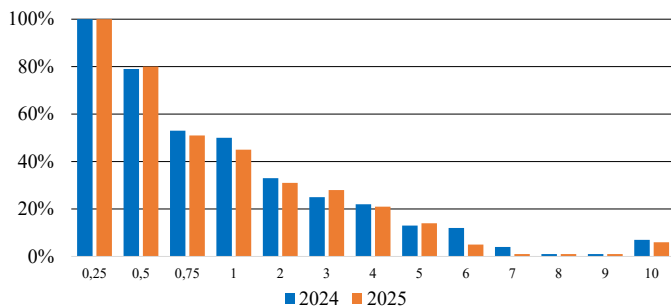
De 10 største erhvervslejere udgør 36% (2024: 36%) af årets lejeindtægt. Af den samlede lejeindtægt udgør den største lejer 9% (2024: 9%) svarende til en bruttolæje på 10,2 mio. kr.

Varighed på kontraktporteføljen

Ejendomsporteføljen er generelt udlejet på kontrakter med kortere opsigelsesvarsler.

Nedenfor er det illustreret, hvordan lejeindtægterne er sikret på uopsigelige kontrakter.

Lejeindtægter sikret på uopsigelige kontrakter ultimo 2025



Som det fremgår af grafen, er der 1 års uopsigelighed på minimum 45% af kontraktbeholdningen (2024: 50%). Tilsvarende tal for henholdsvis 3, 7 og 10 års uopsigelighed er minimum 28% (2024: 25%), 1% (2024: 4%) og 6% (2024: 7%).

Den fortsat store udlejningsaktivitet fastholder et passende niveau af varighed i kontraktbeholdningen, hvor et ønske om længere uopsigelighed i kontrakterne står i kontrast til både et stigende ønske fra lejere om fleksibilitet og Selskabets mulighed for at gennemføre varslinger til markedsleje. Hertil kommer at allerede indgåede kontrakter med uopsigelighed helt planmæssigt er kommet et år nærmere udløbsdatoen.

Køb og salg af ejendomme

Der er hverken købt eller solgt ejendomme i 2025. Men som en konsekvens af den vedtagne strategi om at afhænde Selskabets ejendomme er Selskabet ultimo 2025 indgået i forhandling med en potentiel køber af en enkelt ejendom. Aktiviteterne relateret til denne ejendom er reklassificeret som henholdsvis 'Ophørte aktiviteter' og 'Aktiver bestemt for salg' (se note 27).

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke, efter regnskabsperiodens udløb og frem til offentliggørelsen af denne årsrapport, indtruffet begivenheder, som vurderes at have væsentlig indflydelse på den finansielle stilling pr. den 31. december 2025.

Særlige risici

Forretningsmæssige risici

De driftsmæssige risici er primært svigtende lejeindtægter, forøgede omkostninger herunder stigende renter samt uventede stigende drifts- og vedligeholdelsesudgifter.

De væsentligste risici for svigtende lejeindtægter er lejers opsigelse af lejemål eller manglende betalingsevne ved betalingsstandsning eller konkurs. I de fleste lejeforhold er effekten af svigtende lejeindtægter fra betalingsstandsning/konkurs reduceret gennem forudbetaling, garantier eller deposita. Endvidere er omsætteligheden i de tomme lejemål øget ved konvertering af domicilejendomme til flerbrugerejendomme hvilket har medført mindre lejemål og dermed en større fleksibilitet.

Lejeindtægterne reguleres årligt typisk med udviklingen i nettoprisindekset hvilket samlet set reducerer den driftsmæssige risiko i perioder med høj inflation. Desuden indeholder en større del af lejekontrakterne betingelser om en minimumsregulering uafhængig af den generelle prisudvikling. Endelig er der risiko for, at et faldende markedsbestemt lejeniveau vil kunne påvirke lejeindtægterne på fremtidige lejeaftaler.

De væsentligste risici vedrørende drifts- og vedligeholdelsesudgifter relaterer sig til større vedligeholdelsesarbejder og ombygninger i forbindelse med udskiftning af lejere. Det vurderes imidlertid, at denne type risici er begrænset som følge af arbejds omfang og karakter.

Selskabet er som følge af sin drift, investeringer og finansiering eksponeret over for ændringer i renteniveauet. Ledelsen følger nøje udviklingen på de finansielle markeder. For en nærmere gennemgang af Selskabets finansielle risici henvises til note 28.

Væsentlige samarbejdsaftaler

Der er indgået væsentlige samarbejdsaftaler med DLR Kredit (finansiering), Danske Bank (løbende konti), SJF Bank (løbende konti) samt Nykredit (udstederaftale).

Forsikringsforhold

Alle ejendomme i porteføljen er forsikret til deres fulde nyværdi.

Udbytte og udbyttepolitik

Bestyrelsen har vedtaget en politik, hvorefter udbyttebetaling enten kan finde sted i form af traditionel udlodning eller i form af tilbagekøb af Selskabets aktier. Udlodning og tilbagekøb af aktier fastsættes altid med udgangspunkt i resultatforventningerne og skal ske under hensyntagen til Selskabets kapitalstruktur, likviditetssituation og planer om investeringer.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke betales udbytte for regnskabsåret 2025.

På den ordinære generalforsamling den 21. april 2022 blev bestyrelsen bemyndiget til, i en 5-årig periode fra generalforsamlingen, at opkøbe egne aktier. Bestyrelsen iværksatte pr. 23. oktober 2025 et tilbagekøbsprogram og under dette program er der ultimo 2025 erhvervet 25.661 stk. egne aktier til en gennemsnitlig kurs på 203,66 kr. pr. stk. Beholdningen af egne aktier ultimo udgør herefter 78.124 stk. aktier (se note 19).

Selskabskapital

Selskabskapitalen udgør nominelt 5,3 mio. kr. og består af 2.659.442 stk. aktier à 2 kr. Heraf er 2.581.318 stk. aktier i omløb pr. den 31. december 2025 (2024: 2.606.979 stk. aktier). Aktierne, der er ikke opdelt i klasser, er noteret på NASDAQ Copenhagen under ISIN DK0060522746 og navnet Fast Ejendom Danmark.

Aktionærforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5,00% af selskabskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

AP Pension

AP Pension besidder 684.139 aktier à 2 kr. pr. stk. svarende til nominelt 1.368.278 kr., som udgør 25,72% af den samlede aktiekapital og 26,42% af det samlede antal stemmer.

Investeringselskabet Artha Max A/S

Investeringselskabet Artha Max A/S besidder 265.000 aktier à 2 kr. pr. stk. svarende til nominelt 530.000 kr., som udgør 9,96% af den samlede aktiekapital og 10,23% af det samlede antal stemmer.

Investeringselskabet Artha Optimum A/S

Investeringselskabet Artha Optimum A/S besidder 195.728 aktier à 2 kr. pr. stk. svarende til nominelt 391.456 kr., som udgør 7,36% af den samlede aktiekapital og 7,56% af det samlede antal stemmer.

Samlet set har Investeringselskabet Artha Optimum A/S, via fuldmagt fra Investeringselskabet Artha Max A/S og Investeringselskabet Artha Safe A/S, råderet over et samlet antal aktier med en stemmeandel, der ligger over 15%. Grænsen på de 15% blev passeret den 9. april 2021 jf. børsmeddelelse nr. 3/2021.

Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar jf. ÅRL §99a

Selskabet anerkender og er bevidst om sit ansvar over for sine interessenter, herunder samfundet som helhed. Selskabets aktiviteter og holdninger har betydning for ikke blot kunder, aktionærer og medarbejdere, men også brugere, naboer, leverandører, andre samarbejdspartnere samt relevante myndigheder, organisationer m.fl.

Selskabet betragter sin indsats vedrørende ansvarlighed som gavnlige for Selskabet på såvel kort som lang sigt. Den ansvarlige tilgang til branchens og Selskabets udfordringer er således med til at styrke Selskabets konkurrenceevne, værdi samt mulighed og evne til værdiskabelse. For Selskabet handler samfundsansvar om at tage ansvar for medarbejdere, kunder og det omkringliggende samfund, og det handler om, hvordan Selskabet tjener sine penge, og hvordan det forvalter sit overskud.

For en nærmere beskrivelse af Selskabets forretningsmodel henvises til ledelsesberetningens afsnit 'Fast Ejendom Danmark A/S - Koncernen' og 'Hovedaktiviteter'.

Medarbejdere

Politik: Selskabet vil sikre en god og attraktiv arbejdsplads med fokus på medarbejdernes trivsel og udvikling ved blandt andet:

- at sikre alle medarbejderes kompetenceudvikling via regelmæssige udviklingssamtaler og relevante uddannelsesstilbud
- at skabe rammerne for en sund balance mellem arbejds- og fritidsliv
- at indgå individuelle aftaler om blandt andet flextid, deltid og seniorordninger.

Risici, handlinger: I året har der løbende været fokus på medarbejdertrivsel via løbende daglig dialog, udviklingssamtaler samt ajourført faglig viden via eksterne kurser og konferencer. Endvidere anvendes ansættelsesordninger med deltid i vidt omfang.

Resultater: Gensidige forventninger mellem medarbejdere og ledelsen er blevet afstemt løbende og de gennemførte udviklingssamtaler har ikke givet anledning til yderligere opfølgninger. Ca. 1/3 af de ansatte har deltaget i eksterne kurser eller konferencer med ajourføring af kompetencerne til følge. Der har ikke været indberetninger til whistleblowerordningen.

Sociale forhold og medarbejderforhold

Politik: Selskabets aktiviteter foregår udelukkende i Danmark, hvor områderne i forvejen er reguleret ved lov. Ledelsen lægger stor vægt på at sikre, at der er et tilfredsstillende og tidssvarende arbejdsmiljø, både for så vidt angår det fysiske som det psykiske arbejdsmiljø. Medarbejderne er Selskabets vigtigste ressource og afgørende for værdiskabelsen i Selskabet. Derfor tilbydes medarbejderne gode løn- og ansættelsesforhold, løbende kompetenceudvikling samt et godt socialt og fagligt miljø.

Risici: Trivslen blandt medarbejderne overvåges løbende idet denne anses for at være forbundet med størst risiko.

Handlinger: Der har ikke været gennemført en tilfredshedsundersøgelse i 2025 idet antallet af medarbejdere ikke er tilstrækkeligt til at sikre anonymitet. Niveaueet for såvel tilfredshed som trivsel er derfor dels vurderet via de årlige medarbejder-samtaler og dels via løbende dialog mellem medarbejdere og ledelsen. Endvidere er der etableret en whistleblowerordning, der bliver administreret af advokatfirmaet Lund Elmer Sandager, så det også er muligt give udtryk for eventuel utilfredshed anonymt.

Resultater: Årets konklusioner fra medarbejdersamtaler og daglig dialog er taget løbende til efterretning, og der har ikke været indberetninger til whistleblowerordningen. Trivslen blandt medarbejderne anses derfor, i betragtning af den nuværende strategi om frasalg af Selskabets portefølje, for at være tilnærmelsesvis tilfredsstillende. Ledelsen arbejder fortsat med at øge trivslen blandt medarbejderne.

Miljø- og klimaforhold

Politik:

Selskabet har fokus på miljøforbedrende tiltag og medtænker miljøet i alle handlinger, blandt andet ved:

- løbende at holde øje med ejendommens energiforbrug med fokus på energimæssige forbedringer.
- at stille krav til materialers miljømæssige egenskaber ved renovering og nybygning.
- at pap-, papir- og madaffald genanvendes.
- at anvende energibesparende løsninger på it-området og sørge for, at it-udstyr genanvendes.

Risici: De største risici ift. miljø- og klimaforhold relaterer sig til renovering, nybyg og energiforbrug.

Handlinger: Der er implementeret en politik for området, herunder en whistleblowerordning, og ledelsen har i året påsat at retningslinjerne i politikken fortsat overholdes. Samtlige renoveringer og vedligeholdelsesarbejder er sket med hensyntagen til valg af miljørigtige løsninger.

Resultater: Ledelsen har ikke observeret forhold, der måtte stride imod politikken for området. Der har ikke været indberetninger til whistleblowerordningen.

Forventninger til arbejdet fremover: Selskabet forventer at alle fremtidige ombygninger og renoveringer vil blive gennemført med afsæt i den grønne dagsorden.

Lovpligtig redegørelse for dataetik jf. ÅRL §99d

I forbindelse med den øgede mængde og indsamling af data i samfundet samt udvikling og anvendelse af ny teknologi anser Selskabet det for vigtigt at Selskabet har styr på og ordentlighed i samtlige processer relateret hertil.

Selskabet har imidlertid valgt ikke at udarbejde en politik for dataetik, primært grundet Selskabets størrelse og den begrænsede mængde data der indsamles og anvendes i hverdagen. Endvidere udvikler Selskabet ikke ny teknologi med henblik på indsamling og udnyttelse af store mængde data.

Selskabet overvejer løbende om der skal udarbejdes en politik for området.



Aldersrogade, København Ø



X D M E Z S B R E Z M B O G A P A N E P A G B O W D Y E B S B E Z W X

Ledelses- og revisionspåtegninger

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2025 for Fast Ejendom Danmark A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med IFRS® Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af Koncernens og Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af Koncernens og Selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i Koncernens og Selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultater, pengestrømme og finansielle stilling, samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som Koncernen og Selskabet står over for.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten for Fast Ejendom Danmark A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 med filnavn fastejendom-2025-12-31.da.zip i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 19. marts 2026

Direktion

Torben Schultz
Adm. direktør

Bestyrelse

Niels Roth
Formand

Peter Olsson
Næstformand

Søren Hofman Laursen
Bestyrelsesmedlem

Kristian V. Myrup
Bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Fast Ejendom Danmark A/S

Revisionspåtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Fast Ejendom Danmark A/S for regnskabsåret 1.januar – 31.december 2025, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.december 2025 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1.januar – 31.december 2025 i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Vores konklusion er konsistent med vores revisionsprotokollat til revisionsudvalget og bestyrelsen.

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" (herefter benævnt "regnskaberne"). Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), som gælder ved revision af regnskaber for virksomheder af interesse for offentligheden, og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark ved revision af regnskaber for virksomheder af interesse for offentligheden. Vi har ligeledes opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Efter vores bedste overbevisning er der ikke udført forbudte ikke-revisionsydelser, som omhandlet i artikel 5, stk. 1, i forordning (EU) nr. 537/2014.

Valg af revisor

Efter Fast Ejendom Danmark A/S fik optaget alle aktier til notering på Nasdaq Copenhagen, blev vi første gang valgt som revisor for Fast Ejendom Danmark A/S den 28. april 2014. Vi er genvalgt årligt ved generalforsamlingsbeslutning i en samlet

sammenhængende opgaveperiode på 11 år frem til og med regnskabsåret 2025.

Centrale forhold ved revisionen

Centrale forhold ved revisionen er de forhold, der efter vores faglige vurdering var mest betydelige ved vores revision af regnskaberne for regnskabsåret 2025. Disse forhold blev behandlet som led i vores revision af regnskaberne som helhed og udformningen af vores konklusion herom. Vi afgiver ikke nogen særskilt konklusion om disse forhold. For hvert af nedennævnte forhold er beskrivelsen af, hvordan forholdet blev behandlet ved vores revision, givet i denne sammenhæng.

Vi har opfyldt vores ansvar som beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for revisionen af regnskaberne", herunder i relation til nedennævnte centrale forhold ved revisionen. Vores revision har omfattet udformning og udførelse af revisionshandlinger som reaktion på vores vurdering af risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskaberne. Resultatet af vores revisionshandlinger, herunder de revisionshandlinger vi har udført for at behandle nedennævnte forhold, danner grundlag for vores konklusion om regnskaberne som helhed.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Koncernen har pr. 31. december 2025 indregnet investeringsejendomme til dagsværdi for i alt 1.633.643 t.kr. Den årlige værdiansættelse er central for vores revision, da den er væsentlig for koncernregnskabet og indeholder ledelsesmæssige forudsætninger og skøn, herunder om den fremtidige ejendomsdrift og udvikling på ejendomsmarkedet, jf. note 2, 4, 15 og 28.

Vi har i forbindelse med vores revision efterregnet den af ledelsen udarbejdede værdiansættelse til dagsværdi, der er foretaget efter discounted cash flow modellen, og sammenholdt de af ledelsen fastlagte forudsætninger og skøn med underliggende dokumentation. Vi har vurderet, om den valgte beregningsmodel er relevant samt vurderet niveauet for afkastkrav og inflationsrate anvendt til ekstrapolering sammenholdt med markedsdata. De forventede nettopengestrømme er baseret på budgetter for årene 2026 til 2036 og en terminalværdi samt værdien af modtagne deposita og byggeretter. Vi har undersøgt procedurer for budgetudarbejdelse og sammenholdt de af ledelsen opgjorte værdier med uafhængig ekstern mæglervurdering, som vi har kontrolleret grundlaget for. Vi har endvidere vurderet tilstrækkeligheden af oplysninger om dagsværdiansættelsen af investeringsejendomme i note 2, 4, 15 og 28 i forhold til krav i regnskabsstandarder.

Balance pr. 31. december 2025 - Passiver

(BELØB I DKK '000)

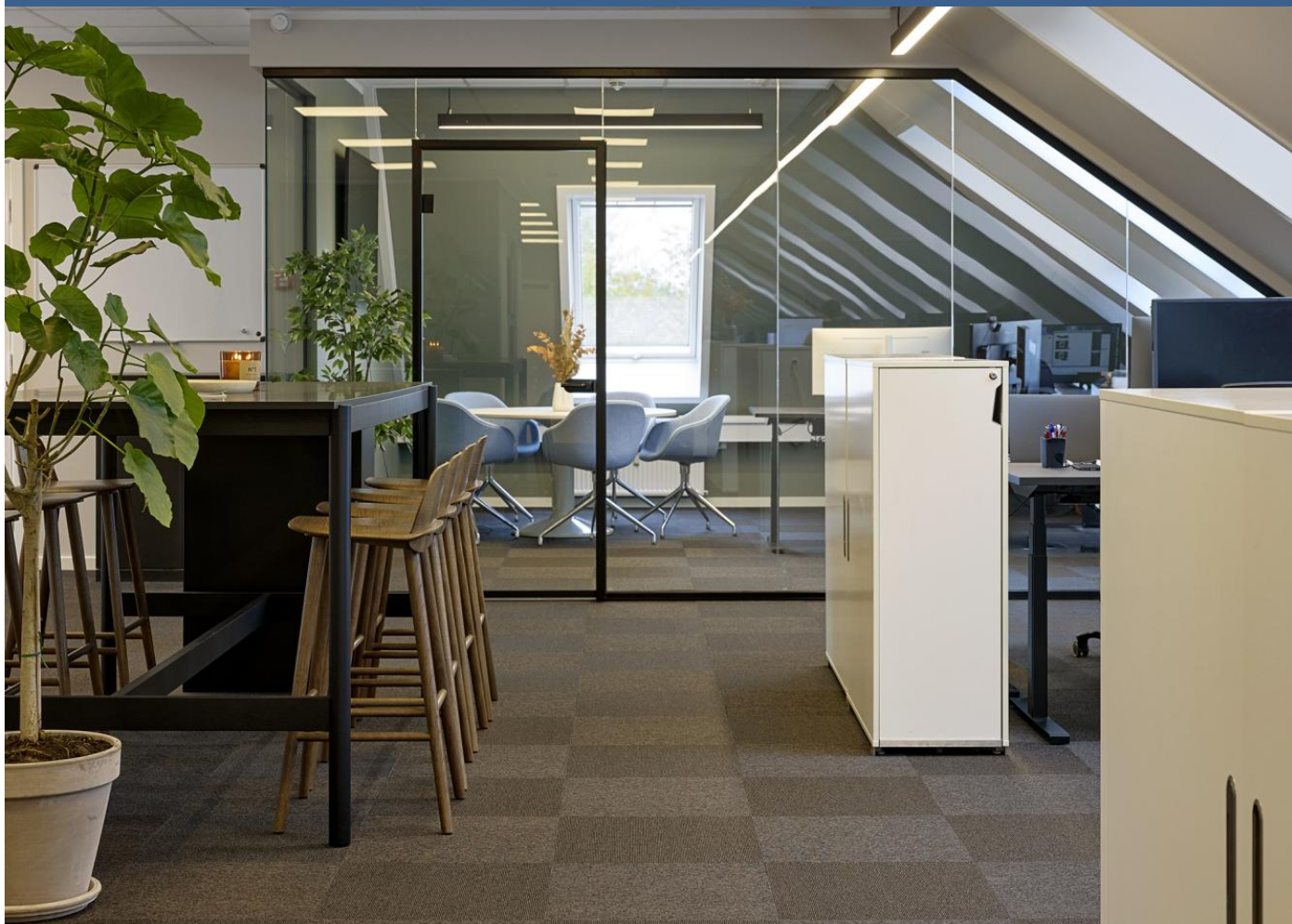
	Note	Koncern		Moderselskab	
		2025	2024	2025	2024
Selskabskapital	18	5.319	5.319	5.319	5.319
Overført resultat		786.109	696.713	365.428	365.217
Egenkapital i alt	19	791.428	702.032	370.747	370.536
Udsudte skatteforpligtelser	20	111.668	100.759	0	0
Deposita		48.099	45.585	262	278
Prioritetsgæld	21	709.080	732.685	0	0
Bankgæld		0	13.844	0	0
Leasingforpligtelser	22	99	939	519	1.348
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	0	58.210
Langfristede forpligtelser		868.947	893.813	781	59.836
Skyldig sambeskatningsbidrag		0	0	116	2.160
Prioritetsgæld	21	16.817	17.465	0	0
Bankgæld		0	872	0	0
Leasingforpligtelser	22	917	844	1.316	1.232
Leverandørgæld		4.720	4.958	1.812	1.627
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	0	0
Anden gæld	23	5.867	4.126	2.734	1.964
Periodeafgrænsningsposter	24	3.299	2.096	0	91
Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg	27	26.998	0	0	0
Kortfristede forpligtelser		58.618	30.361	5.978	7.074
Passiver		1.718.993	1.626.205	377.506	437.446

Pengestrømsopgørelse

(BELØB I DKK '000)

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2025	2024	2025	2024
Resultat af primær drift		138.278	114.746	-1.241	-1.028
Resultat af primær drift, ophørende aktiviteter		899	0	0	0
Tilbageførsel af ikke likvide poster		1.798	2.132	1.890	1.659
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer	4	-65.998	-54.119	0	0
Ændring i driftskapital	26	3.503	-3.299	1.384	-1.419
Betalt selskabskat		-1.500	-1.372	-3.660	-1.938
Pengestrøm fra primær drift		76.979	58.088	-1.627	-2.726
Finansielle indtægter		51	0	7.844	14.344
Finansielle omkostninger		-32.583	-45.651	-107	-3.520
Pengestrøm fra driftsaktivitet		44.448	12.437	6.110	8.098
Ansvarlig lånekapital		0	0	78.683	-11.000
Forbedringer af ejendomme		-10.493	-83.877	0	0
Køb af driftsmidler		-374	-141	-61	0
Salg af investeringsejendomme		0	29.417	0	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet		-10.867	-54.601	78.622	-11.000
Optagelse af prioritetsgæld		324.784	451.728	0	0
Indfrielse af prioritetsgæld		-304.783	-123.964	0	0
Afdrag på prioritetsgæld		-17.396	-11.617	0	0
Optagelse af bankgæld		0	15.000	0	0
Indfrielse af bankgæld		-13.793	-313.988	0	0
Afdrag på bankgæld		-923	-5.284	0	0
Afdrag på leasinggæld		-849	-877	-1.235	-1.080
Mellemregning med tilknyttede virksomheder		0	0	-58.210	3.065
Køb af egne aktier		-5.226	0	-5.226	0
Deposita, lejere		2.514	6.178	-16	7
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet		-15.671	17.175	-64.687	1.992
Årets pengestrøm		17.909	-24.989	20.045	-910
Likvider primo		16.898	41.887	744	1.654
Likvider ultimo		34.807	16.898	20.789	744

XBRL:FASTEJENDOMDANMARKA/S-ÅRSRAPPORT2025-OPANLØB-A-02-WDXYEBSBEZWDK



Ringager, Brøndby



X D M E Z A S R E B Z I M B O G A - P A N I E - A G B O W D X M E B S R E B W X

Noteoversigt

1. Væsentlig anvendt regnskabspraksis
2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder
3. Lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme
4. Værdiregulering af ejendomme
5. Personaleomkostninger
6. Aktiebaseret vederlag
7. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor
8. Andre driftsindtægter
9. Nedskrivninger og tilbageførsel af nedskrivninger på kapitalandele i tilknyttede virksomheder
10. Finansielle indtægter
11. Finansielle omkostninger
12. Værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser
13. Skat af årets resultat
14. Resultat pr. aktie
15. Langfristede aktiver
16. Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser
17. Periodeafgrænsningsposter
18. Selskabskapital
19. Egne aktier
20. Udskudt skat
21. Prioritetsgæld
22. Leasingforpligtelser
23. Anden gæld
24. Periodeafgrænsningsposter
25. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser og kontraktlige forpligtelser
26. Ændring i driftskapital
27. Ophørende aktiviteter og aktiver bestemt for salg
28. Finansielle instrumenter og risici
29. Nærtstående parter
30. Ny regnskabsregulering
31. Begivenheder efter balancedagen
32. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

1. Væsentlig anvendt regnskabspraksis

Koncernens årsregnskab for 2025, der omfatter både årsregnskab for Moderselskabet og koncernregnskab for Koncernen, aflægges efter regnskabsklasse D og i overensstemmelse med IFRS® Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Grundlag for udarbejdelse

Koncern- og årsregnskabet præsenteres i danske kroner afrundet til nærmeste 1.000 kr. Selskabet og dets datterselskaber har danske kroner som funktionel valuta.

Den anvendte regnskabspraksis, som beskrevet nedenfor, er anvendt konsistent i regnskabsåret og for sammenligningsårene.

Implementering af nye standarder

Koncernen har med virkning fra den 1. januar 2025 implementeret følgende ændrede standarder og fortolkningsbidrag:

- Ændringer til IAS 21 - Valutaomregning.

Ingen af ovenstående ændringer har påvirket hverken Koncernens eller Moderselskabets indregning og måling i 2025.

Væsentlig regnskabspraksis for Koncernen

Koncernregnskabet omfatter Selskabet og de dattervirksomheder, som kontrolleres af Selskabet. Selskabet anses for at have kontrol, når det 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 Selskabet og dets dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med Koncernens regnskabspraksis.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Skat og udskudt skat

Fast Ejendom Danmark A/S er administrationsselskab i den danske sambeskatning og afregner, som følge heraf alle betalinger af selskabsskat til de danske myndigheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske

virksomheder i forhold til deres respektive skattepligtige indkomster.

Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gældsmedotode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra udskudt skat på midlertidige forskelle, der er opstået ved enten

første indregning af goodwill eller ved første indregning af en transaktion, der ikke er en virksomhedssammenslutning, og hvor den midlertidige forskel konstateret på tidspunktet for første indregning hverken påvirker det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv, henholdsvis afvikling af den enkelte forpligtelse.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver til modregning i fremtidige positive skattepligtige indkomster. Det vurderes på hver balancedag, hvorvidt det er sandsynligt, at der i fremtiden vil blive frembragt tilstrækkelig skattepligtig indkomst til, at det udskudte skatteaktiv vil kunne udnyttes.

Totalindkomstopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder årets indtægter ved udlejning af ejendomme. Lejen periodiseres og indtægtsføres lineært over lejeperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Den indregnede omsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms, afgifter og efter fradrag af afgivne rabatter.

Omsætningen består af kontrakter med én leveringsforpligtelse, hvorfor der ikke foretages allokering af vederlaget til flere komponenter. Rabatter fradrages vederlaget ligeligt over uopsigelsesperioden i lejeaftalen. Hertil kommer opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger.

Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen og påvirker således ikke driftsresultatet.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter, afgifter samt andre omkostninger. Dog afregnes omkostninger vedrørende varmeregnskabet over balancen.

Der skelnes mellem vedligeholdelse og forbedringer af ejendomme. Vedligeholdelse medfører, at ejendommen bevarer sin værdi og udgift hertil føres via resultatopgørelsen. Forbedringer medfører en værdistigning og aktiveres på ejendommen.

Værdireguleringer af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder:

- Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.
- Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme i forhold til den skønnede dagsværdi primo regnskabsåret.
- Kompensation til reetablering fra fraflyttede lejere.
- Korrektion for afgivne lejer incitatimenter / rabatter.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration, herunder omkostninger til lønninger, honorarer, kontorholdsomkostninger samt afskrivning af driftsmidler, inventar og leasingaktiver. Afskrivning på driftsmidler og inventar foretages lineært over fire år.

Aktieoptionsprogram

Værdien af medarbejderes serviceydelser modtaget som modydelse for tildelte optioner måles til dagsværdien af optionerne. For egenkapitalafregnede aktieoptioner måles dagsværdien på tildelingstidspunktet og indregnes i resultatopgørelsen under personaleomkostninger over den periode, hvor den endelige ret til optionerne optjenes (vesting-perioden). Modposten hertil indregnes direkte i egenkapitalen som en ejertransaktion.

I forbindelse med første indregning af aktieoptionerne skønnes over antallet af optioner, som medarbejderne forventes at erhverve ret til i henhold til servicebetingelserne. Efterfølgende justeres for ændringer i skønnet over antallet af retserhvervede optioner, så den samlede indregning er baseret på det faktiske antal retserhvervede optioner.

Dagsværdien af de tildelte optioner estimeres ved anvendelse af en optionsprismodel. Ved beregningen tages der hensyn til de betingelser og vilkår, der knytter sig til de tildelte aktieoptioner.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gældsforpligtelser, afholdte transaktionsomkostninger ved lånoptagelse, dagsværdiregulering af prioritetsgæld, ansvarlig lånekapital i døre samt tillæg og godtgørelser under aconto-skatteordningen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsejendomme måles på købstidspunktet til kostpris med tillæg af købsomkostninger. Omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber, som medfører en

forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer.

Ved erhvervelse af investeringsejendomme foretages der vurdering af, hvorvidt erhvervelsen er overtagelse af en virksomhed, der behandles som en virksomhedssammenslutning eller anskaffelse af ét eller flere aktiver. Betragtes erhvervelsen som anskaffelse af ét eller flere aktiver, indregnes der ikke udskudt skat af midlertidige forskelle mellem den regnskabsmæssige og den skattemæssige værdi på anskaffelsestidspunktet.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdimålingen er klassificeret som niveau 3 i dagsværdihierarkiet. Målingen sker ved anvendelse af en discounted cash flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Værdiregulering til dagsværdien indregnes i totalindkomstopgørelsen.

Ejendomme der både benyttes som investeringsejendom samt domicilejendom, præsenteres samlet som investeringsejendom såfremt domicilejendommen skønnes uvæsentlig og udgør mindre end 10% af det samlede areal. Såfremt der foreligger en underskrevet købsaftale måles dagsværdien til salgsprisen heri.

Projektejendomme

Projektejendomme er ejendomme, der er taget ud af porteføljen med investeringsejendomme mens de gennemgår væsentlige værdiforøgende ombygninger. Ejendomme overføres fra porteføljen af investeringsejendomme til dagsværdi. Efterfølgende måles projektejendomme til dagsværdi såfremt denne kan skønnes pålideligt, alternativt måles projektejendommen til kostpris med tillæg af projekt- og finansieringsomkostninger.

Leasingkontrakter

Leasingaktiver afskrives lineært over den forventede lejeperiode, der udgør 3 - 5 år. Leasingaktivet og leasingforpligtelsen præsenteres særskilt i balancen. Leasingaktiver med lav værdi og kortfristede leasingaftaler indregnes ikke i balancen. I stedet indregnes leasingydelser vedrørende disse leasingaftaler lineært i resultatopgørelsen.

Driftsmidler

Driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger eller til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere. Der foretages lineære afskrivninger over den forventede driftsøkonomiske brugstids som er 2 - 5 år. Afskrivningsmetode, brugstider og restværdier revurderes årligt. Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under administrationsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Nedskrivning til imødegåelse af tab foretages efter den simplificerede expected credit loss-model, hvorefter det samlede tab indregnes

straks i resultatopgørelsen på samme tidspunkt, som tilgodehavendet indregnes i balancen på baggrund af det forventede tab i tilgodehavendets samlede levetid.

Ophørende aktiviteter og aktiver bestemt for salg

Ophørende aktiviteter er væsentlige forretningsområder eller geografiske områder, som enten er solgt eller i henhold til en samlet plan er bestemt for salg, og salget forventes gennemført inden for ét år. Aktiviteterne og pengestrømme kan operationelt og regnskabsmæssigt klart skelnes fra den øvrige virksomhed.

Resultat efter skat af ophørende aktiviteter og værdireguleringer efter skat af tilhørende aktiviteter og forpligtelser samt gevinst/tab ved salg præsenteres i en særskilt linje i resultatopgørelsen med tilpasning af sammenligningstal. I noterne oplyses omsætning, omkostninger, værdireguleringer og skat for de ophørte aktiviteter.

Aktiver og dertil knyttede forpligtelser for ophørende aktiviteter udskilles i særskilte linjer i balancen uden tilpasning af sammenligningstal. Pengestrømme fra drifts-, investerings- og finansieringsaktiviteter for de ophørende aktiviteter udskilles fra pengestrømsopgørelsen og præsenteres i særskilt note.

Solgte eller afviklede aktiviteter indregnes i koncernregnskabet frem til afståelsestidspunktet.

Egne aktier

Anskaffelses- og afståelsessummer samt udbytte for egne kapitalandele indregnes direkte i overført resultat under egenkapitalen. Gevinst og tab ved salg indregnes således ikke i resultatopgørelsen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld behandles som led i en dokumenteret risikostyringsproces og styres samt rapporteres løbende til dagsværdi. Dagsværdien er klassificeret som niveau 2 i dagsværdihierarkiet. Gæld til realkreditinstitutter og øvrige kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme indregnes ved lånoptagelsen og efterfølgende til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i totalindkomstopgørelsen under 'Værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser'.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser, herunder bankgæld, leverandørgæld og deposita måles ved første indregning til dagsværdi. Efterfølgende måles forpligtelserne til amortiseret kostpris ved at anvende den effektive rentes metode, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i totalindkomstopgørelsen over hele låneperioden.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning. Pengestrøm fra driftsaktivitet opgøres som driftsresultatet, reguleret for ikke likvide poster og ændringer i driftskapital,

fratrukket den i regnskabsåret betalte selskabsskat, der kan henføres til driftsaktiviteterne.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af materielle aktiver. Pengestrøm fra finansieringsaktivitet omfatter optagelse og indfrielse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt udbetaling af udbytte.

Likvider omfatter såvel likvide beholdninger som kortvarige deponeringer.

Driftssegmenter

Der er alene et driftssegment, hvorfor regnskabet ikke indeholder segmentoplysninger.

Hoved- og nøgletal

Nøgletallene er defineret og beregnet i overensstemmelse med IPD/Dansk Ejendomsindeks definitioner.

Resultat af primær drift før værdireguleringer
Resultat af primær drift ekskl. værdireguleringer.

Ejendomsafkast før værdiregulering (afkastgrad 1)
Resultat af primær drift ekskl. værdiregulering af ejendomme i procent af gennemsnitlige operative aktiver. Operative aktiver omfatter aktiver i alt fratrukket likvider.

Ejendomsafkast efter værdiregulering (afkastgrad 2)
Resultat af primær drift inkl. værdiregulering af ejendomme i procent af gennemsnitlige operative aktiver. Operative aktiver omfatter aktiver i alt fratrukket likvider.

Forrentning af egenkapitalen
Årets resultat i procent af årets gennemsnitlige egenkapital.

Udlejningsgrad
Lejeværdi af investeringsejendommenes og aktiver bestemt for salgs udlejede arealer ultimo året i forhold til disses lejeværdi af alle arealer ultimo året målt i procent.

Gennemsnitligt vægtet afkastkrav
Vægtet gennemsnit af krav til intern forrentning over 10 år, der er lagt til grund for værdiansættelsen af de enkelte ejendomme.

Resultat af ejendomme, udlejet.
Resultat af ejendommenes primære drift i forhold til udlejede arealer ultimo året.

Husleje, udlejet, pr. kvm.
Årets lejeindtægt i forhold til udlejede arealer ultimo året.

Resultat af ejendomme inkl. værdiregulering.
Bruttoresultat ekskl. omkostninger ved salg af ejendomme i forhold til udlejede arealer ultimo året.

Dagsværdi af ejendomme.

Dagsværdi af alle ejendomme ultimo året i forhold til areal ultimo.

Omkostningsprocent

Samlede administrationsomkostninger i procent af ejendomsbalancen ultimo.

Resultat pr. aktie og udvandet resultat pr. aktie

Beregning af resultat pr. aktie er specificeret i note 14.

Gennemsnitlig lånerente

Årets samlede nettorenter i forhold til årets gennemsnitlige kursværdi af prioritetsgæld.

Loan to Value (LTV)

Nettorentebærende gæld ultimo i forhold til værdien af investeringsejendomme og projektejendomme ultimo.

Indre værdi

Egenkapitalen ultimo i forhold til antal af aktier i omløb ultimo.

Væsentlig anvendt regnskabspraksis for Moderselskabet

Moderselskabets anvendte regnskabspraksis er den samme som for koncernregnskabet for Fast Ejendom Danmark A/S, bortset fra nedenstående.

Totalindkomstopgørelsen**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder indtægt fra koncernfordeling af omkostninger, som indregnes i takt med at leveringsforpligtelse til afholdelse af fællesomkostninger opfyldes.

Udbytte af kapitalandele i dattervirksomheder i Moderselskabets årsregnskab

Udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder indtægtsføres i Moderselskabets totalindkomstopgørelse i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Balancen**Kapitalandele i dattervirksomheder i Moderselskabets årsregnskab**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. Hvis kostprisen overstiger kapitalandelene genindvindingsværdi, nedskrives til denne lavere værdi.

2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder for Koncernen

Ledelsen vurderer løbende påvirkningen af klimaændringerne. Virkningerne har ikke haft væsentlig indflydelse på estimaterne og vurderinger foretaget i årsregnskabet. Koncernens ejendomme er geografisk placeret i Danmark og udenfor områder med særlige risici ved klimaforandringer. Det er ledelsens vurdering, at klimaforandringerne ikke vil have væsentlig indflydelse på Koncernens evne til fortsat drift. Planlagte investeringer, herunder klimarelaterede investeringer, er indarbejdet i DCF værdiansættelsesmodellerne.

I 2026 forventes fortsat udfordrende vilkår for den danske ejendomsbranche, der er stillet overfor geopolitisk uro og generel økonomisk usikkerhed herunder udviklingen i inflationen. Det er ledelsens vurdering, at udviklingen i den internationale økonomi er relativ stabil og at den ikke vil have en væsentlig indflydelse på Koncernens evne til fortsat drift.

Ved opgørelsen af den regnskabsmæssige værdi af visse aktiver og forpligtelser kræves skøn over, hvorledes fremtidige begivenheder påvirker værdien af disse aktiver og forpligtelser på balancedagen. De anvendte skøn er baseret på forudsætninger, som ledelsen vurderer er forsvarlige, men som i sagens natur er usikre. Skøn, der er særligt væsentlige for regnskabsaflæggelsen vedrører fortrinsvis måling af investeringsejendomme.

Væsentlige regnskabsmæssige skøn

I forbindelse med anvendelsen af den i note 1 beskrevne regnskabspraksis, har ledelsen foretaget følgende væsentlige regnskabsmæssige vurderinger, der har haft en betydelig indflydelse på koncernregnskabet:

Dagsværdi af investeringsejendomme

Ejendommene værdiansættes løbende til dagsværdi ved anvendelse af en DCF værdiansættelsesmodel. Dagsværdimålingen er klassificeret som niveau 3 i dagsværdihierarkiet.

Den anvendte metode indebærer, at der udarbejdes et budget for 11 år for den enkelte ejendom, hvor der for hvert enkelt år tages højde for forudsigelige ændringer i ejendommens indtægter og udgifter frem til det tidspunkt, hvor ejendommens frie pengestrømme stabiliseres. Beregning af terminalværdien sker ved at kapitalisere de stabiliserede frie pengestrømme med forrentningskravet i terminalåret. Herefter diskonteres betalingsstrømmen til nutidsværdi med det estimerede aktuelle forrentningskrav inklusiv inflation. Forrentningskravet anvendt i terminalåret er for samtlige ejendomme lig med diskonteringsrenten eksklusiv inflation.

Den vigtigste faktor ved dagsværdiberegningen er forrentningskravet. Det gennemsnitlige vægtede forrentningskrav ultimo 2025 er 6,3% (2024: 6,4%).

Anvendt vægtet gns. afkastkrav i 2025 (%)

	Bolig	Kontor	Lager- og logistik	I alt
Sjælland	4,4	6,4	6,3	5,9
Jylland	-	7,5	7,6	7,6
Fyn	-	7,5	6,9	7,0
I alt	4,4	6,4	6,9	6,3

Anvendt vægtet gns. afkastkrav i 2024 (%)

	Bolig	Kontor	Lager- og logistik	I alt
Sjælland	4,8	6,3	6,3	6,0
Jylland	-	7,8	7,8	7,8
Fyn	-	7,5	7,2	7,2
I alt	4,8	6,4	7,0	6,4

Forrentningskravet er udtryk for det langsigtede afkast ejendommene vil give, forudsat indtægter og udgifter er stabiliseret. Det realiserede afkast i det enkelte år (ejendommens nettoindtægter i forhold til dagsværdien) vil typisk være forskelligt fra forrentningskravet, idet indtægter og udgifter sjældent vil være gennemsnitlige i det enkelte år. Hertil kommer, at visse udgifter generelt ikke indgår i DCF kalkulationen (herunder realiserede tab på debitorer, revision, advokat og annoncering) og dele af dagsværdien (værdi af byggeretter og kontante deposita) ikke giver et afkast, der kan bogføres på ejendommene.

En ændring af forrentningskravet med -1,0 procentpoint for erhverv og -0,25 procentpoint for bolig vil medføre at dagsværdien af hele ejendomsporteføljen ændres med +247 mio. kr. (2024: +237 mio. kr.). En tilsvarende stigning vil have en modsatrettet effekt. Diskonteringsrenten er fastsat nominelt og beregnet som forrentningskravet multipliceret med inflationen ud fra følgende formel: $(1 + \text{nominel diskonteringsrente}) = (1 + \text{real diskonteringsrente}) \times (1 + \text{inflationsforventning})$.

Frie pengestrømme diskonteres medio året, da lejen typisk er forudbetalt måneds- eller kvartalsvis. Der er forudsat en inflation for både indtægter og udgifter på 2,0% p.a. i overensstemmelse med Den Europæiske Centralbanks langsigtede inflationsmål. Prisudviklingen er dog fraveget i de tilfælde, hvor der kontraktuelt er aftalt andet med lejerne.

For kontrakter uden uopsigelsesperioder er tomgangsrisikoen vurderet individuelt (9-12 måneder). Den gennemsnitlige tomgangsprocent i 2026 er budgetteret til 12,4%.

Efter budgetperiodens udløb er der i terminalåret indlagt en generel, langsigtet tomgang med 10,0% (2024: 10,0%) for samtlige erhvervsjendomme. Desuden er der taget højde for varige ændringer i lejeniveau og øvrige lejevilkår samt langsigtede drifts- og vedligeholdelsesudgifter.

Der er i beregningen taget højde for, at den betalte leje kan være lavere eller højere end den vurderede aktuelle markedsleje. I de tilfælde, hvor forskellen er mere end 10%, er budgetlejen reguleret til den aktuelle markedsleje over en 4 års periode i overensstemmelse med reglerne for huslejeregulering. Der er gjort fravigelser herfra i de tilfælde, hvor der er indgået aftale om fredning af lejen.

Anvendt gns. markedsleje i 2025 (kr./m²)

	Bolig	Kontor	Lager- og logistik	I alt
Sjælland	1.812	1.103	522	814
Jylland	-	688	403	403
Fyn	-	839	394	453
I alt	1.812	1.025	452	678

Anvendt gns. markedsleje i 2024 (kr./m²)

	Bolig	Kontor	Lager- og logistik	I alt
Sjælland	1.690	1.063	571	856
Jylland	-	628	366	400
Fyn	-	776	379	430
I alt	1.690	979	455	653

Ejendommens drifts- og vedligeholdelsesudgifter er indlagt i overensstemmelse med de udarbejdede 11 års budgetter for hver enkelt ejendom.

Planlagte vedligeholdelsesarbejder er i budgetperioden indlagt på de tidspunkter, arbejderne forventes udført. De samlede vedligeholdelsesudgifter pr. m² spænder fra 0 kr. (for ejendomme, hvor vedligeholdelsen betales af lejer) til 398 kr. (2024: 346 kr.). Den gennemsnitlige vægtede vedligeholdelsesudgift for hele porteføljen er 47 kr./m² (2024: 49 kr./m²). Langsigtet vedligehold er skønnet for hver enkelt ejendom og indlagt i terminalåret. Lejebetalt anlæg, såsom solcelleanlæg, aircondition og el-ladestationer m.m., er ikke medtaget i værdiansættelsen såfremt det ikke har medført et øget cash flow fra ejendommen.

Værdi af byggeretter og kontante deposita er tillagt den beregnede dagsværdi krone for krone.

Selskabets anvendte parametre og metode til værdiansættelse samt den af Selskabet opgjorte dagsværdi understøttes ved udarbejdelse af en uafhængig rapport fra valuarfirmaet Colliers. Colliers har i deres rapport konkluderet, at den samlede markedsværdi udgør 1.678 mio. kr., inkl. ejendom præsenteret som aktiver bestemt for salg, med et spænd på +/- 5% idet enkelte ejendomme kan være vanskelige at omsætte, ligesom der er indregnet byggeretsværdier, der ikke nødvendigvis kan frasælges i det nuværende marked. Honoraret for det udførte arbejde har været fast og er dermed uafhængigt af vurderingens resultat.

- Værdiansættelsesmetoden følger Finanstilsynets gældende vejledning og følger desuden i al væsentlighed anbefalingerne i Ejendomsforeningen Danmarks publikation "Værdiansættelse af investeringsejendomme" 2010 ("Anbefalingerne") dog med følgende undtagelser:
- Frie pengestrømme diskonteres medio året, mens Anbefalingerne anbefaler ultimo året
- Kontante deposita tillægges værdien krone for krone, mens Anbefalingerne anbefaler forrentning af deposita med en risikofri rente, der tillægges driftsindtægterne
- Diskonteringsrenten er fastsat nominelt (forrentningskrav multipliceret med inflation), mens Anbefalingerne anbefaler realt (forrentningskrav adderet inflation)

Efter bestyrelsens opfattelse er den valgte model både teoretisk mere korrekt og, navnlig for så vidt angår diskonteringstidspunkt og håndtering af deposita og byggeretter, i bedre overensstemmelse med markedsforholdene.

Måling af prioritetsgæld til dagsværdi

Finansiering af investeringer i ejendomme sker primært med prioritetsgæld, der optages individuelt pr. ejendom. Uanset om en investeringsejendom afhændes ved at sælge aktier eller selve ejendommen, vil prioritetsgælden blive afhændet eller afviklet i samme forbindelse til gældens kursværdi. Afkastet består således både af værdireguleringer af investeringsejendommene og af den tilhørende prioritetsgæld. Derfor måles, overvåges og rapporteres begge dele løbende til dagsværdi til såvel direktion som bestyrelse. Dagsværdien af prioritetsgælden opgøres ved udgangspunktet i børskursen for de underliggende obligationer korrigeret for egen kreditrisiko, herunder likviditetsrisiko og risikoen for at den investeringsejendom, der er stillet til sikkerhed for prioritetsgælden, ikke udgør tilstrækkelig sikkerhed.

På baggrund af den finansielle stilling og Loan to Value (LTV) for ejendomme pr. 31. december 2025, er egne kreditrisici vurderet som helt uvæsentlige ved opgørelse af prioritetsgældens dagsværdi. Da prioritetsgælden alene kan indfries, omlægges eller overdrages baseret på børskursværdien af de underliggende obligationer, vurderes det at dagsværdimålingen skal klassificeres som niveau 2 i dagsværdihierarkiet, så længe der ikke er indtruffet en betydelig forringelse i kreditrisikoen i forhold til markedets kreditvurdering af det udstedende realkreditinstitut, herunder i styrken af den stillede sikkerhed i form af LTV for de enkelte ejendomme. Der henvises til note 28.

3. Lejeindtægter og omkostninger vedrørende investerings- og projektejendomme

(BELØB I DKK '000)

	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Lejeindtægter	112.501	98.285	0	0
Driftsomkostninger, ejendomme med lejeindtægter	-25.523	-26.795	0	0
Driftsomkostninger, ejendomme i tomgang	-2.885	-4.489	0	0
Resultat af ejendommens drift	84.093	67.001	0	0
Fremtidige kontraktlige minimumslejeindtægter på uopsigelige lejekontrakter fordeler sig således:				
Inden for 1 år fra balancedagen	41.111	49.150	0	0
Mellem 1 og 5 år fra balancedagen	117.369	147.704	0	0
Efter 5 år fra balancedagen	9.083	16.511	0	0
I alt	167.563	213.365	0	0

Fordeling af lejeindtægter på geografi og ejendomstype, t. kr.

2025	Kontor	Lager og logistik	Bolig	Andet	Lejeindtægter i alt
Sjælland	46.858	21.903	13.920	0	82.681
Jylland	858	21.254	0	0	22.112
Fyn	2.626	5.082	0	0	7.708
Lejeindtægter i alt	50.342	48.239	13.920	0	112.501

2024	Kontor	Lager og logistik	Bolig	Andet	Lejeindtægter i alt
Sjælland	39.065	21.789	6.950	0	67.804
Jylland	840	20.261	0	0	21.101
Fyn	2.549	6.831	0	0	9.380
Lejeindtægter i alt	42.454	48.881	6.950	0	98.285

De 10 største lejere udgør 33,7% (2024: 36,1%) af årets lejeindtægt. Af den samlede lejeindtægt udgør den største lejer 9,1% (2024: 8,9%) svarende til en bruttoleje på 10,2 mio. kr.

6. Aktiebaseret vederlag

Selskabet etablerede i 2024 et aktieoptionsprogram for direktionen og øvrige ledende medarbejdere i Fast Ejendom Danmark A/S. Aktieoptionsprogrammet omfatter i alt 37.618 stk. aktieoptioner pr. 31. december 2025. Hver aktieoption giver optionsejeren ret til at købe én eksisterende aktie til en normal værdi á DKK 2 per aktie. De udestående optioner svarer til 1,41% af aktiekapitalen (2024: 1,50%), hvis samtlige aktieoptioner udnyttes.

Aktieoptionsprogrammet løber foreløbigt frem til år 2027. Optionerne blev udstedt til en udnyttelseskurs svarende til handelskursen på Københavns Fondsbørs på dagen for Selskabets offentliggørelse af årsregnskabet for 2023.

Retserhvervelsen til aktieoptionerne sker i takt med uopsagt ansættelsesforhold og erhverves med 1/3 pr. den 15. marts 2025, 1/3 lineært over perioden fra den 16. marts 2025 til den 15. marts 2026 samt 1/3 lineært over perioden fra den 16. marts 2026 til den 15. marts 2027. Der er ikke øvrige betingelser for retserhvervelse. Der gælder særlige bestemmelser vedrørende sygdom og død samt ved ændringer i Selskabets kapitalforhold m.v.

Optionerne kan, helt eller delvist, udnyttes fra den 15. marts 2027 og 10 arbejdsdage frem. Der er tale om en egenkapitalbaseret ordning idet optionerne alene kan afregnes i aktier. En del af Selskabets beholdning af egne aktier er reserveret til afregning af tildelte aktieoptioner.

For udestående aktieoptioner pr. 31. december 2025 udgør den gennemsnitlige restløbetid ca. 1,3 år. I 2025 udgør den i resultatet indregnede omkostning vedrørende aktieoptioner 0,5 mio. kr. (2024: 0 kr.). Dagsværdien blev på tildelingstidspunktet i 2024 opgjort til DKK 20,5 pr. aktieoption.

De beregnede dagsværdier på tildelingstidspunktet er baseret på en Black-Scholes-model til værdiansættelse af optioner. Volatiliteten er baseret på observationer på Fast Ejendom Danmark A/S' egen akties volatilitet.

Specifikation af udestående aktieoptioner	Direktion	Øvrige ledende medarbejdere	Total
Udestående aktieoptioner primo 2024	0	0	0
Tildelt i 2024	25.000	15.000	40.000
Optjent i 2024	0	0	0
Udnyttet i 2024	0	0	0
Udestående aktieoptioner ultimo 2024	25.000	15.000	40.000
Regulering som følge af fratrædelse	0	-2.382	-2.382
Tildelt i 2025	0	0	0
Optjent i 2025	0	0	0
Udnyttet i 2025	0	0	0
Udestående aktieoptioner ultimo 2025	25.000	12.618	37.618

Forudsætninger ved tildeling	15. marts 2024
Gennemsnitlig aktiekurs (kr.)	112,00
Udnyttelseskurs (kr.)	110,00
Forventet volatilitet	20%
Forventet løbetid	3 år
Forventet udbytte pr. aktie	0%
Risikofri rente (baseret på Danske statsobligationer)	+2,67%
Regnskabsmæssig behandling	Egenkapitalinstrument
Udestående optioners andel af aktiekapital udgjorde	1,50%

7. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

(BELØB I DKK '000)

	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Revision	-699	-614	-237	-184
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	-70	-68	-70	-68
Skatterådgivning	0	0	0	0
Andre ydelser	-53	-39	-14	-21
I alt	-822	-721	-321	-273
8. Andre driftsindtæger				
Refusion fra koncern fordelte omkostninger	0	0	11.101	10.218
Indtægter fra fremleje	1.196	1.172	1.196	1.093
I alt	1.196	1.172	12.297	11.311
9. Nedskrivning og tilbageførsel af nedskrivninger på kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Årets nedskrivninger			0	0
Årets tilbageførsel af nedskrivninger			0	0
I alt			0	0

I 2025 er der ikke foretaget reguleringer af kapitalandele.

I 2024 er der ikke foretaget reguleringer af kapitalandele.

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel og stem- merettig- heder	Omsæt- ning	Resultat	Aktiver	Egenka- pital
Fast Ejendom Danmark 1 ApS	Brøndby	75.280	100%	93.876	81.460	1.427.750	529.053
Ejendomsselskabet Ringager ApS	Brøndby	80	100%	20.871	7.726	267.100	68.804

15. Langfristede aktiver, KONCERN

(BELØB I DKK '000)

	Investe- ringsej- domme	Projektej- domme	Leasingak- tiver	Driftsma- teriel og inventar
Tilgang	32.445	51.432	0	141
Genmåling	0	0	444	0
Overførsel	385.243	-385.243	0	0
Afgang	-28.756	0	-454	0
Kostpris 31. december 2024	1.481.325	0	4.238	5.052
Op-/nedskrivninger 1. januar 2024	163.607	-97.684	0	0
Årets op-/nedskrivninger	34.117	14.932	0	0
Afgang	4.056	0	0	0
Overførsel	-82.752	82.752	0	0
Op-/nedskrivninger 31. december 2024	119.027	0	0	0
Afskrivninger 1. januar 2024	0	0	-1.868	-3.345
Afgang	0	0	294	0
Årets afskrivninger	0	0	-922	-1.015
Afskrivninger 31. december 2024	0	0	-2.496	-4.360
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	1.600.352	0	1.743	692
Kostpris 1. januar 2025	1.481.325	0	4.238	5.052
Tilgang	10.493	0	209	374
Afgang	0	0	-617	-220
Overført til aktiver bestemt for salg	-46.294	0	0	0
Kostpris 31. december 2025	1.445.525	0	3.830	5.207
Op-/nedskrivninger 1. januar 2025	119.027	0	0	0
Årets op-/nedskrivninger	65.998	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Overført til aktiver bestemt for salg	3.094	0	0	0
Op-/nedskrivninger 31. december 2025	188.119	0	0	0
Afskrivninger 1. januar 2025	0	0	-2.496	-4.360
Afgang	0	0	493	220
Årets afskrivninger	0	0	-852	-522
Afskrivninger 31. december 2025	0	0	-2.855	-4.663
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	1.633.643	0	975	544

Leasingaktiverne (976 t.kr) sammensættes af lokaler (783 t.kr.) i form af en ordinær huslejekontrakt med mulighed for opsigelse efter februar 2027 og en leaset bil (193 t.kr.). Tilgang til investeringsejendomme kan relateres til aktiverede forbedringer. Der er ikke købt eller solgt ejendomme i regnskabsåret 2025 - se note 27 for aktiver bestemt for salg.

15. Langfristede aktiver, MODERSELSKAB

(BELØB I DKK '000)

	Leasingaktiver	Driftsmateriel og inventar	Kapitalandele i dattervirksomheder	Ansvarlig lånekapital til dattervirksomheder
Kostpris 1. januar 2024	6.441	958	177.175	242.500
Tilgang	0	0	0	11.000
Genmåling	1.301	0	0	0
Afgang	-454	0	0	0
Kostpris 31. december 2024	7.288	958	177.175	253.500
Op-/nedskrivninger 1. januar 2024	0	0	0	0
Årets op-/nedskrivninger	0	0	0	0
Tilbageførsel af op-/nedskrivninger	0	0	0	0
Op-/nedskrivninger 31. december 2024	0	0	0	0
Afskrivninger 1. januar 2024	-3.919	-668	0	0
Årets afskrivninger	-1.127	-114	0	0
Afgang	294	0	0	0
Afskrivninger 31. december 2024	-4.752	-782	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	2.536	177	177.175	253.500
Kostpris 1. januar 2025	7.288	958	177.175	253.500
Tilgang	209	62	0	1.985
Genmåling	420	0	0	0
Afgang	-617	-195	0	-80.668
Kostpris 31. december 2025	7.300	824	177.175	174.817
Op-/nedskrivninger 1. januar 2025	0	0	0	0
Årets op-/nedskrivninger	0	0	0	0
Tilbageførsel af op-/nedskrivninger	0	0	0	0
Op-/nedskrivninger 31. december 2025	0	0	0	0
Afskrivninger 1. januar 2025	-4.752	-782	0	0
Årets afskrivninger	-1.252	-98	0	0
Afgang	493	195	0	0
Afskrivninger 31. december 2025	-5.510	-684	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	1.790	141	177.175	174.817

Af ansvarlig lånekapital vedrører 89.485 t.kr. (2024: 87.500 t.kr.) Ejendomsselskabet Ringager ApS, 85.332 t.kr. (2024: 84.000 t.kr.) Fast Ejendom Danmark 1 ApS, 0 kr. (2024: 82.000 t.kr.) Ejendomsselskabet Baltorpevej ApS og 0 kr. (2024: 0 kr.) Ejendomsselskabet Fast Ejendom Danmark 2 ApS. For vurdering af kreditrisiko henvises til note 28.

Leasingaktiverne (1.789 t.kr.) sammensættes af lokaler (1.596 t.kr.) i form af to ordinære huslejekontrakter, heraf en med mulighed for opsigelse efter 5 år fra februar 2022, og en leaset bil (193 t.kr.).

22. Leasingforpligtelser

(BELØB I DKK '000)

Forfald af leasingforpligtelser

Under 1 år

Mellem 1 til 5 år

Total ikke-diskonteret leasingforpligtelse pr. 31. december**Leasingforpligtelser indregnet i balancen**

Kortfristet

Langfristet

Beløb indregnet i resultatopgørelsen

Renteomkostninger relateret til leasingforpligtelser

	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Under 1 år	947	913	1.378	1.333
Mellem 1 til 5 år	102	967	533	1.387
Total ikke-diskonteret leasingforpligtelse pr. 31. december	1.049	1.880	1.911	2.720
Leasingforpligtelser indregnet i balancen	1.016	1.783	1.835	2.580
Kortfristet	917	844	1.316	1.232
Langfristet	99	939	519	1.348
Beløb indregnet i resultatopgørelsen				
Renteomkostninger relateret til leasingforpligtelser	71	117	107	132

Koncernen og Moderselskabets leasingaftaler vedrører lejede lokaler og en bil. Indtægter fra fremleje af lejede lokaler fremgår af note 8.

Leasingaktiver som fremlejes på operationelle lejekontrakter udgør 782 t.kr. (2024: 1.565 kr.) for Koncernen og 782 t.kr. (2024: 1.565 kr.) for Moderselskabet.

Koncernen og Moderselskabet anser risici i forbindelse med videreudlejning som begrænsede.

Fastlæggelse af leasingperioden i leasingkontrakter.

Leasingperioden indeholder leasingaftalens uopsigelige periode, perioder omfattet af en forlængelsesoption, som med rimelig sandsynlighed forventes at blive udnyttet, og perioder omfattet af en opsigelsesoption, som med rimelig sandsynlighed forventes ikke at blive udnyttet.

For 2025 har Koncernen betalt 920 t.kr. (2024: 994 t.kr.) vedrørende leasingkontrakter, heraf udgør rentebetalinger relateret til indregnede leasingforpligtelser 71 t.kr. (2024: 117 t.kr.), og afdrag på indregnet leasinggæld 849 t.kr. (2024: 887 t.kr.).

For 2025 har Moderselskabet betalt 1.342 t.kr. (2024: 1.212 t.kr.) vedrørende leasingkontrakter, heraf udgør rentebetalinger relateret til indregnede leasingforpligtelser 107 t.kr. (2024: 132 t.kr.), og afdrag på indregnet leasinggæld 1.235 t.kr. (2024: 1.080 t.kr.).

Koncernen og Moderselskabet har ingen kortfristede eller lavværdige leasingaftaler.

23. Anden gæld

(BELØB I DKK '000)

	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Skyldig A-skat m.m.	11	15	11	15
Feriepengeforpligtelse	283	323	283	323
Skyldige omkostninger	4.378	2.522	2.440	1.626
Varme- og driftregnskaber	1.195	1.266	0	0
I alt	5.867	4.126	2.734	1.964

24. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt leje	3.299	2.096	0	91
I alt	3.299	2.096	0	91

25. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser og kontraktlige forpligtelser

Regnskabsmæssig værdi af ejendomme stillet til sikkerhed	1.676.843	1.600.352	0	0
I alt	1.676.843	1.600.352	0	0

Prioritetsgæld på i alt 752,9 mio. kr. er sikret ved pant i ejendomme. Sikkerhedsstillelse kan udløses ved manglende overholdelse af betalingsfrister. Fast Ejendom Danmark A/S har afgivet selvskyldnerkaution over for datterselskabernes bankforbindelser.

Modervirksomheden er sambeskattet med FED 1 og Ringager i hele perioden.

Som administrationsselskab hæfter virksomheden ubegrænset og solidarisk med FED 1 og Ringager i sambeskatningen for danske selskabsskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen udgør 116 t.kr. pr. 31. december 2025 (2024: 1.570 t.kr.).

26. Ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender og periodeafgrænsningsposter	797	-2.100	520	-2.131
Ændring i leverandørgæld, periodeafgrænsningsposter og anden gæld	2.706	-1.199	864	712
I alt	3.503	-3.299	1.384	-1.419

27. Ophørende aktiviteter og aktiver bestemt for salg

(BELØB I DKK '000)

	2025	2024
Lejeindtægter	1.655	3.961
Omkostninger vedr. investeringsejendomme	-965	-403
Resultat af ejendommenes drift	690	3.558
Værdireguleringer af ejendomme	209	-2.900
Resultat af primær drift	899	658
Finansielle poster	-904	-641
Resultat af ophørende aktiviteter før skat	-5	17
Skat af resultat	1	-4
Årets resultat af ophørende aktiviteter	-4	13
Resultat af ophørende aktiviteter pr. aktie (EPS) kr.	0,0	0,0
Udvandet resultat af ophørende aktiviteter pr. aktie (EPD) kr.	0,0	0,0
Aktiver bestemt for salg		
Anlægsaktiver	43.200	42.400
Tilgodehavender	101	36
Aktiver bestemt for salg i alt	43.301	42.436
Prioritetsgæld	26.954	11.905
Leverandørgæld	44	2
Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg	26.998	11.907
Pengestrøm fra driftsaktivitet	101	2.875
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-911	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	15.031	-327
Pengestrøm i alt fra ophørende aktiviteter	14.221	2.548

Ultimo 2025 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inklusive bidrag på Koncernens realkreditgæld 3,91% (2024: 4,70%). En ændring på 1,0 procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en ændring i Koncernens årlige renteomkostninger før skat på ca. 7,5 mio. kr. (2024: 7,6 mio. kr.) baseret på nominel prioritetsgæld indregnet pr. 31. december 2025.

	Årlig renteomkostning t.kr.	Ændring i årlig renteomkostning t.kr.	Modificeret varighed i år	Ændring i værdi af gældsporfølge	Ændring i resultat før skat
1 % rentefald	20.707	-7.537	5,28	22.070	-14.533
1 % rentestigning	35.781	7.537	5,28	-39.722	32.185
Nuværende rente	28.244	0	5,28	0	0

Prioritetslånene er enten optaget med kort finansiering med rentefastsættelse hver 6. måned, med rentefastsættelse hver 5. år (F5) eller med fast rente i lånet løbetid. Prioritetsgældens gennemsnitlige varighed udgør 5,28 år ved udgangen af 2025 (2024: 1,60 år).

(BELØB I DKK '000)	Koncern	
	2025	2024
Kategorier af finansielle instrumenter		
Likvider og tilgodehavender, der måles til amortiseret kostpris	35.348	17.778
Finansielle forpligtelser, der er henført til dagsværdi over resultatopgørelsen	752.851	750.150
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	53.879	67.042

De regnskabsmæssige værdier for udlån/tilgodehavender og forpligtelser til amortiseret kostpris svarer til dagsværdi. Der vurderes ikke at være ændringer i finansielle forpligtelser som relaterer sig til kreditrisiko. Den øvrige regulering af dagsværdireguleringen af finansielle forpligtelser målt til dagsværdi fremgår af note 12.

Kapitalstyring

Aktiekapitalen

Aktiekapitalen består 2.659.442 aktier á nominelt 2 kr. Ingen aktier er tildelt særlige rettigheder. Der er ingen begrænsninger i omsætteligheden og ingen stemmeretsbegrænsning.

Kapitalstruktur

Koncernen vurderer kontinuerligt sin kapitalstruktur, herunder forholdet mellem selskabskapital og fremmedkapital. I den forbindelse vurderes den hensigtsmæssige belåning løbende, blandt andet under indtryk af forskellen mellem det startafkast,

der kan opnås ved investering i ejendomme og på den forrentning, der kræves af fremmedkapitalen. Det er Koncernens politik, at kapitalfrembringelse samt placering af overskudslivkviditet styres centralt af Koncernen.

Dagsværdi af finansielle instrumenter

Koncernen måler, som beskrevet i anvendt regnskabspraksis, gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Prioritetsgæld er baseret på seneste noterede børskurser og vedrører niveau 2 i dagsværdihierarkiet. Som beskrevet i note 2, indgår vurdering af Koncernens egen kreditrisiko, herunder værdien af den stillede sikkerhed ved opgørelsen af prioritetsgældens dagsværdi. Den beløbsmæssige størrelse af ændringer i dagsværdien af prioritetsgælden, som kan henføres til ændring i egen kreditrisiko, er ubetydelig.

Dagsværdien af øvrige finansielle aktiver og forpligtelser svarer i al væsentlighed til regnskabsmæssig værdi.

Moderselskabets lån til og fra tilknyttede virksomheder.

Moderselskabet har udstedt lån i form af ansvarlig lånekapital med en restløbetid på tre år og en forrentning efter CIBOR 3 med et tillæg på +2,5%.

Selskabet vurderer at der ingen kreditrisici er forbundet hermed.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Søren Hofman Laursen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 57c5d192-921e-4d6c-899b-4d05478abd67

IP: 185.237.xxx.xxx

2026-03-19 10:27:39 UTC



X DMZASBRENZM BOA WDXEHSBZEWDX
Penneo.com dokumentnr: 57c5d192-921e-4d6c-899b-4d05478abd67

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Poul Jagd Mogensen

Dirigent

Serienummer: 9ee45c15-67e5-4c1f-8e6e-f021dd625d54

IP: 193.228.xxx.xxx

2026-04-22 07:45:09 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.