

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

Penneo dokumentnøgle: G008C-6DIW8-OFNE0-AO32Y-DYE4L-B2W1I

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.



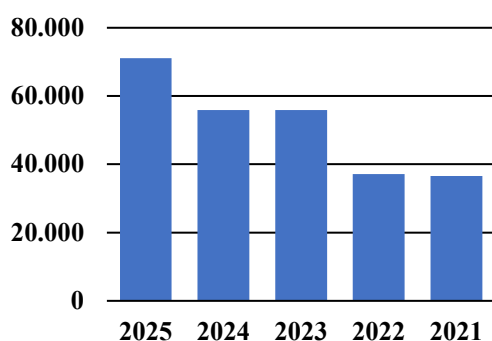
Baltorpevej Nordlyset, Ballerup



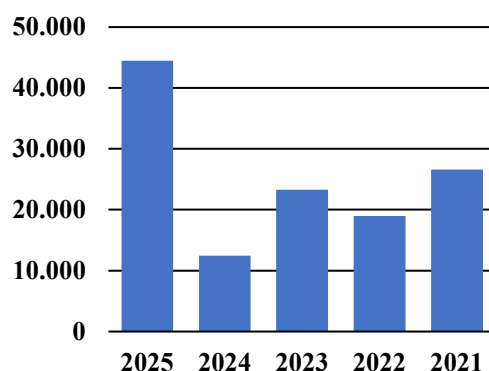
Hoved- og nøgletal

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)



Hoved- og nøgletal

Hovedtal i DKK '000		2025	2024	2023	2022	2021
Ejendomsafkast før værdiregulering (afkastgrad 1)	%	4,3	3,6	3,9	2,9	3,2
Ejendomsafkast efter værdiregulering (afkastgrad 2)	%	8,4	7,3	5,4	12,5	10,3
Forrentning af egenkapital	%	12,6	9,3	6,0	21,0	17,2
Areal ultimo ²⁾	m ²	163.303	163.083	180.310	180.310	183.221
Udlejningsgrad investeringsejendomme, lejeværdi	%	92,4	90,7	87,5	85,3	80,1
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav	%	6,3	6,4	6,8	6,5	6,5
Resultat af ejendomme, udlejet	kr/m ²	557	453	428	327	330
Husleje, udlejet	kr/m ²	746	664	593	501	528
Resultat af ejendomme inkl. værdiregulering	kr/m ²	1.003	846	560	1.116	889
Dagsværdi af ejendomme	kr/m ²	10.004	9.160	8.275	7.349	6.557
Omkostningsprocent	%	0,87	0,77	0,84	1,06	0,99
Resultat pr. aktie	kr	36,16	23,81	14,34	44,16	29,95
Udvandet resultat pr. aktie	kr	36,02	23,80	14,33	44,05	29,91
Gennemsnitlig lånerente	%	4,15	5,76	5,11	1,72	1,27
Loan to Value	%	42,3	46,7	47,6	44,4	54,6
Gennemsnitlig antal ansatte		6	7	7	7	7

Indre værdi	kr	306,60	269,29	245,48	232,86	188,65
Tilvækst i indre værdi, årlig	%	13,9	9,7	5,4	23,4	18,9
Tilvækst i indre værdi, gns. seneste fem år	%	14,3	12,9	13,7	14,8	12,3
Børskurs ultimo året	kr	218,00	119,00	115,00	135,00	141,00
'Discount', børskurs i forhold til indre værdi	%	29	56	53	42	25

Nøgletallene er defineret og beregnet i overensstemmelse med IPD/Dansk Ejendomsindeks definitioner. Se note 1 for yderligere information.

1) Resultat og nøgletal i 2025 og 2024 er korrigeret for ophørte aktiviteter (se note 27). Sammenligningstal i 2023 til 2021 er ikke korrigeret tilsvarende.

2) Areal i 2024 er tillige påvirket af salget af Rugårdsvej i 3. kvartal 2024.

Overordnet økonomisk overblik

FAST EJENDOM DANMARK A/S - 2025

Selskabet realiserede i 2025 resultat og nøgletal over det oprindeligt udmeldte, samt markant fremgang i forhold til 2024. Lejeindtægter udgjorde 112,5 mio. kr. (2024: 98,3 mio. kr.) og årets resultat steg med 51,5% til 94,1 mio. kr. (2024: 62,1 mio. kr.). Selskabet har således haft en meget positiv drift og udvikling på tværs af porteføljen.

I årsrapporten for 2024 blev følgende forventninger til 2025 meldt ud:

- Resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet 68 mio. kr., hvilket niveau senere blev hævet til niveauet 71 mio. kr. (realiseret 71 mio. kr.; 2024: 55,9 mio. kr.)
- Udlejningsgrad i niveauet 91% (realiseret 92,4%; 2024: 90,7%)
- Pengestrøm fra driftsaktiviteten i niveauet +34 mio. kr. (realiseret 44,3 mio. kr.; 2024: 9,6 mio. kr.).

Selskabets gennemsnitlige udlejningsgrad er yderligere forbedret i forhold til det rekordhøje niveau som Selskabet nåede i 2024, og ved udgangen af året ligger udlejningsgraden på 92,4%. Fortsat fokus på – og reducere af – tomgangen er det naturlige kernefokusområde for virksomheden, kombineret med en kontinuerlig udvikling og optimering af de enkelte ejendommers kvalitet, stand og potentiale.

I 2025 har udlejning af lejlighederne i den færdigkonverterede ejendom på Baltorpevej i Ballerup i særdeleshed bidraget betragteligt til såvel lejeindtægter, cash flow samt positiv værdiregulering af Selskabets portefølje. Nyudlejninger har været koncentreret om genudlejninger i Boligejendommen på Baltorpevej, samt til dels om Ringager 2 - 4 i Brøndby. Samtidig har lejeniveauerne været relativt stabile til stigende på den øvrige del af porteføljen de seneste år. Udlejningsgraden for den øvrige portefølje er ved udgangen af 2025 på ca. 93,7%, hvilket er på niveau med sidste år (2024: 94,0%).

Udlejningsgraden betragter Selskabet som tilfredsstillende i betragtning af segmentfordelingen samt den geografiske placering, og der konstateres fortsat en tilfredsstillende udlejningsaktivitet i porteføljen. Ved indgangen til 2026 foregår der konkrete drøftelser og udlejningsbestræbelser med en række interesserede lejere. Det er ledelsens forventning, at udlejningsgraden fremover realiseres i niveauet 90-92%.

Selskabet har været i stand til at opskrive ejendommens værdi i løbet af året med samlet 67,2 mio. kr. og samtidig fastholde niveauet fra 2024 for det gennemsnitlige afkastkrav på 6,3% (2024: 6,4%), som i 2024 og 2025 er påvirket af et lavere afkastkrav på boligejendommen på Baltorpevej i Ballerup end på den øvrige portefølje.

Eksklusiv boligejendommen på Baltorpevej udgør den gennemsnitlige afkastprocent 6,7% (2024: 6,7%).

Selskabet står ved indgangen til 2026 godt positioneret, og vil fremover nyde godt af en solid udlejningsbase, stabilt cash flow - herunder ikke mindst de fulde lejeindtægter og cash flow fra den fuldt udlejede boligejendom på Baltorpevej.

Eksekveringen af Selskabets nye strategi, som udmeldt i Selskabets meddelelse nr. 9 i 2025, jf. nedenfor, vil givetvis påvirke Selskabets resultat og nøgletal. Men hastigheden hvor- med ejendommene sælges, eller i hvilken rækkefølge det finder sted, er ikke muligt at forudsige. Forventningerne til 2026 er derfor baseret på en "business as usual" forudsætning. Relevant information vil tilflyde markedet i takt med eksekvering af strategien.

Selskabets helt overordnede fokus – også i et frasalgs-scenarie – er således fortsat at minimere tomgangen, stabilisere ejendommens cash flow og optimere udlejningsvilkårene. Selskabets aktiviteter i relation til de enkelte ejendomme i porteføljen er således uændrede under den nye strategi.

Ny strategi for Fast Ejendom Danmark A/S

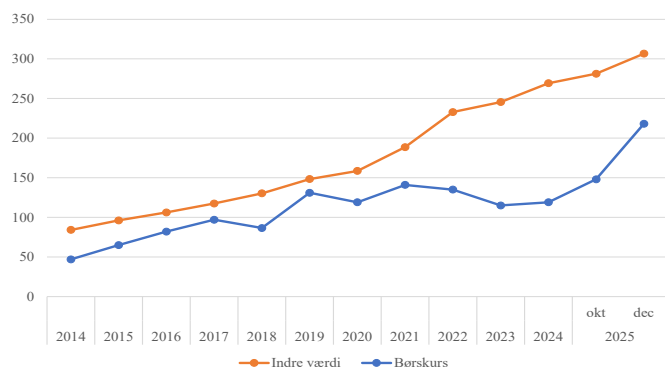
Som meddelt i Selskabsmeddelelse nr. 9 i 2025 vedtog Fast Ejendom Danmark A/S i oktober 2025 en ny strategi, med henblik på at tilgodese aktionærerne bedst muligt. Strategien - samt baggrunden for beslutningen om vedtagelse af en ny strategi – er i store træk gengivet nedenfor.

Selskabet har igennem en årrække leveret tilfredsstillende og stabile resultater, og har fået etableret en stærk likviditet, et stabilt cash flow og en stærk finansiell struktur og balance. Selskabets ejendomme oppebærer stabile og tilfredsstillende høje udlejningsgrader, og fremstår generelt velvedligeholdte. En succesfuld gennemførelse og implementering af Selskabets mere markante udviklingsprojekter igennem de seneste år (Baltorpevej i Ballerup og Ringager i Brøndby) har endvidere bragt Selskabet i en position, hvor de forretningsmæssige og finansielle risici er blevet reduceret væsentligt. Ejendommene på Baltorpevej og Ringager har i særdeleshed medvirket til at stabilisere Selskabets drift og cash flow igennem de seneste år, samt bidraget betydeligt til forbedring af Selskabets vigtigste nøgletal.

De seneste års tilfredsstillende økonomiske udvikling afspejler sig blandt andet i Selskabets nøgletal jf. ovenfor.

Et af Selskabets vigtigste nøgletal er indre værdi pr. aktie og dette nøgletal er steget fra 158,6 ultimo 2020 til 281,3 pr. 30. september 2025, svarende til en stigning på +77%. I samme tidsrum er børskursen steget fra 119,0 til 149,0 - dvs. inden annonceringen af Selskabets nye strategi - svarende til en stigning på +25%, og forholdet imellem børskurs og indre værdi er øget fra en rabat på 25% til 47%.

Udviklingen i aktiekursen sammenholdt med indre værdi er illustreret i grafen herunder.



Til trods for en længerevarende stabil udvikling i virksomheden, iværksættelse af strategiske initiativer, som har reduceret de forretningsmæssige og finansielle risici væsentligt samt sat tydelige aftryk i en lang række nøgletal, så har Selskabets ledelse måtte konstatere, at aktien igennem en lang periode har været handlet med en betydelig rabat til de underliggende værdier. Rabatten i forhold til indre værdi udgjorde ultimo september 2025 således ca. 345 mio. kr., hvilket skal ses i forhold til Selskabets samlede børsværdi på ca. 388 mio. kr. på daværende tidspunkt.

Bestyrelsen valgte derfor at foretage en strategisk gennemgang med henblik på at vurdere muligheden for at skabe yderligere værdier for Selskabets aktionærer, og adresserede i den forbindelse mulige modeller til at sikre en tydeligere sammenhæng imellem de bogførte værdier og aktiemarkedets prissætning heraf. På baggrund af den proces nåede bestyrelsen frem til, at en afhændelse af ejendomsporteføljen vil være den bedste løsning til at bringe de reelle værdier frem til aktionærerne.

Bestyrelsen besluttede derfor at iværksætte en successiv salgsproces af Selskabets ejendomme, dette i en forventning om, at der herved vil kunne skabes betydelige værdier for aktionærerne.

Et struktureret salgsforløb af ejendommene vil frigøre betydelig likviditet og bestyrelsen vil løbende overveje om, og i givet fald hvordan, overskydende likviditet kan sendes tilbage til aktionærerne, f.eks. i form af aktietilbagekøbsprogrammer eller udbytter.

Bestyrelsen forventer, at salgsprocessen vil forløbe over de næste par år, idet det dog skal understreges, at salgsprocessen ikke er gjort tidsbegrænset, og at bestyrelsen vil tage den nødvendige tid for at opnå de bedst mulige salgspriser af Selskabets ejendomme.

Efter udmeldelsen den 23. oktober 2025 er aktiekursen steget til over 200, og forholdet imellem aktiens indre værdi og børskursen – rabatten – er siden mindsket markant. Ultimo 2025 – og altså efter offentliggørelsen af den nye strategi tilgik

markedet i oktober måned – var børskursen 218 og rabatten, i forhold til indre værdi pr. aktie på 306,6, var dermed nedbragt til 29%.

Ved udgangen af 2025 har Selskabet valgt at klassificere én ejendom som ”Aktiver bestemt for salg” som følge af en igangværende dialog med en interesseret køber, hvor der ved årsafslutningen dog ikke var underskrevet betinget købsaftale. Herudover er der udleveret prospektmateriale på en række ejendomme – først og fremmest jyske ejendomme – til muligt interesserede emner. Opfølgning herpå finder løbende sted i 2026, ligesom yderligere prospektmateriale løbende bliver færdiggjort og udleveret til relevante emner.

Ejendomsmarkedet i 2025.

Karakteristika og tendenser som påvirker Fast Ejendom Danmark A/S.

Det kommercielle ejendomsmarked har udviklet sig positivt i 2025, og omsætningen på transaktionsmarkedet steg med mere end 30% i forhold til samme tidspunkt i 2024 og nåede 72 mia. kr. Forventningerne var sat højere, men såvel en forventet ketchup-effekt samt slutspurten udeblev. Tidligere år har budt på nogle gedigne handler sidst på året, men det gentog sig ikke i 2025. Kommentarer fra flere mæglerhuse og analytikere tyder på, at udviklingen trods alt er godkendt og acceptabel, og at transaktionsniveauet er et udtryk for, at man er tilbage på mere normale tilstande. Ifølge Colliers var Danmark det land i Vesteuropa som kunne notere den højeste vækstrate i 2025, og dette momentum førte til, at transaktionsvolumen i 2025 svarede til lige godt gennemsnittet af de seneste 10 års transaktionsvolumen. Således kan branchen sætte hak ved et udsagn om at nogle år med krise – eller i hvert fald lav aktivitet – på ejendomsmarkedet er slut. Det er mere normale tider.

Transaktionsmiljøets vilkår har været relativt sunde, igen i 2025 på baggrund af en stærk dansk økonomi, høj beskæftigelse og et mere roligt og stabilt renteniveau. Pilen har i løbet af året peget mere i retning af yderligere – om end beskedne – rentesænkninger end rentestigninger, men det får vente. Og de fleste aktører mener dog, at et niveau på den korte rente på godt 2% skaber nogle gunstige betingelser, netop når man også tager højde for de øvrige parametre nævnt ovenfor.

På baggrund af udviklingen og stabiliseringen i renteniveauet igennem 2025, den europæiske håndtering af inflationen, som har været en udfordring og usikkerhed i årene op til 2025, samt de fortsat stærke økonomiske rammer i Danmark som kan opretholde prædikatet ”safe haven”, forventes ifølge pressemeldelse fra Erhvervsmæglernes Branchedata ved Erik Andersen, adm. dir. i Nordicals, yderligere vækst i transaktionsvolumen i 2026. Ifølge Erik Andersen bygger forventningen på iagttagelser hos markedsdeltagerne, og EDC Erhverv Poul Erik Bech er nået frem til samme konklusion efter at have talt med de lokale mæglere rundt omkring i landet, oplyser analysechef Joseph Alberti.

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 belåningspotentiale. 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 rødglødende 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 erhvervsejendomme 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 industri-segmentet 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.

Fast Ejendom Danmark A/S - Koncernen

Koncernen (i det følgende "Koncernen" eller "Selskabet") udgøres af Fast Ejendom Danmark A/S ("Moderselskabet") og de to helejede datterselskaber Fast Ejendom Danmark 1 ApS og Ejendomsselskabet Ringager ApS (i det følgende "FED 1" og "Ringager" - tilsammen "Datterselskaberne"). Ejendomsselskabet Baltorpvej ApS og Fast Ejendom Danmark 2 ApS er med tilbagevirkende kraft pr. 1. januar 2025 blevet fusioneret med Fast Ejendom Danmark 1 ApS med sidst nævnte som fortsættende selskab.

Koncernen blev stiftet som forening (Foreningen Fast Ejendom f.m.b.a.) den 24. februar 2005 men omstruktureret til et aktieselskab i 2013. Perioden 1. januar til 31. december 2025 er Koncernens 21. regnskabsår. Koncernen ledes af en bestyrelse på fire medlemmer og en direktion på ét medlem. Der er ikke etableret bestyrelse i datterselskaberne.

Fast Ejendom Danmark A/S - Moderselskabet

Moderselskabet er holdingselskab for Koncernens datterselskaber.

Moderselskabet afholder hovedparten af administrationsomkostningerne så som gager, bestyrelseshonorarer, husleje og kontorhold m.m. Årets budgetterede administrationsomkostninger, der kan henføres til aktiviteten i datterselskaberne, fordeles mellem selskaberne efter den forholdsmæssige andel af lejeindtægterne. Ud af de samlede administrationsomkostninger i 2025 på 13,5 mio. kr. (2024: 12,3 mio. kr.), er 11,1 mio. kr. (2024: 10,2 mio. kr.) således omfordelt.

Nedskrivninger og tilbageførsel af nedskrivninger på kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør 0 kr. (2024: 0 kr.) og finansielle poster netto, er indtægtsført med 7,7 mio. kr. (2024: 10,8 mio. kr.). De finansielle indtægter består af renter fra koncernlån og de finansielle omkostninger består af renter fra leasing. Moderselskabets resultat før skat i 2025 udgør 6,5 mio. kr. (2024: 9,8 mio. kr.) hvilket er under den udmeldte forventning i niveauet 9 mio. kr. Udviklingen kan primært henføres til færre renteindtægter fra koncerninterne lån og mellemregninger end forventet.

Hovedaktiviteter

Koncernen ejer en ejendomsportefølje på 1,6 mia. kr. bestående af erhvervsejendomme og en enkelt boligejendom hovedsagelig beliggende i eller omkring de større byer i Danmark. Hovedaktiviteterne er investering, udlejning, udvikling, driftsoptimering og administration af porteføljen.

Investeringsstrategien omfatter investering i ejendomme, hvor det vurderes, at der kan foretages værdiskabende udviklingsopgaver enten som følge af et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb, eller som følge af en "gentænkning" af ejendommenes karakteristika, formål og muligheder. Koncernen forventer således selv at kunne opnå den design- og vedligeholdelsesmæssige udviklingsgevinst af denne type ejendomme. Samtidig arbejdes der aktivt på at imødekomme lejernes efterspørgsel efter mindre og fleksible lejemål samt lejemål hvor der tilbydes en høj grad af fællesydelser og faciliteter.

I oktober 2025 blev en ny strategi offentliggjort indeholdende et succesivt frasalg af Selskabets ejendomsportefølje. Eksekvering af denne strategi blev påbegyndt i umiddelbar forlængelse af børsmeddelelsen. Ovenstående hovedaktiviteter er således suppleret med en løbende afvikling af Selskabets aktiviteter som nævnt i ledelsesberetningen.

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.

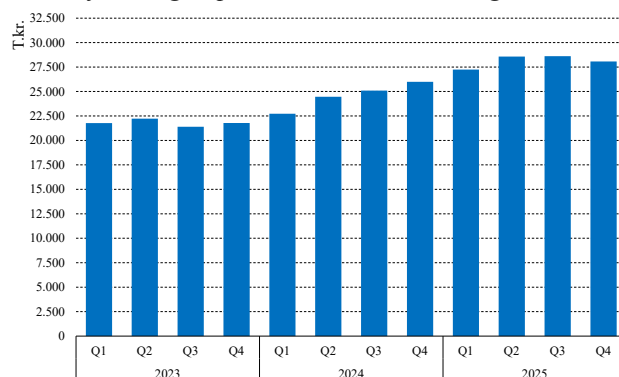
Effekten af de, fra 4. kvartal 2024, tæt på fuldt udlejede lejeboliger på Baltorpevej og en fortsat høj udlejningsgrad i den øvrige portefølje, er således årsagen til den realiserede stigning i lejeindtægterne i 2025. Bortfald af lejeindtægter efter salget af Rugårdsvej i 3. kvartal 2024 påvirkede kun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

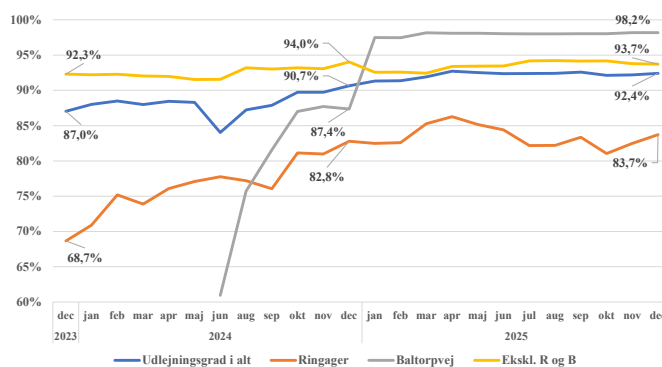
I 2025 er det igen lykkedes Selskabet at øge den samlede udlejningsgrad fra 90,7% til 92,4%. De vellykkede udlejningsaktiviteter på ejendomme Baltorpevej er, med et løft i udlejningsgraden fra 87,4% til 98,2%, den primære årsag til den positive udvikling. Den markante historiske stigning i udlejningsgraden 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 Baltorpvej, et øget niveau af konsulentomkostninger i 2024. Endvidere medførte konvertering fra erhvervs- til boligejendom at der ikke længere skal betales dækningsafgift på ejendommen Baltorpvej 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 Baltorpvej 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 erhvervs ejendomme (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 Baltorpvej, 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.

Finansielle poster, netto.

Opgjort netto udgør årets finansielle poster -31,7 mio. kr. mod -45,9 mio. kr. i 2024, svarende til en besparelse på 14,2 mio. kr.

Reduktionen i de finansielle poster kan i al væsentlighed henføres til effekten fra omlægningen af de relative dyre bygge- og banklån fra byggeriet på Baltorpevej til realkreditlån i 2024, et lavere rente- og bidragsniveau i 2025 samt en beslutning om ikke at hjemtage samtlige tilbudte lån fra DLR Kredit ved indfrielse af de sidste Realkredit Danmark lån. Selskabet har således ultimo 2025 fire ubelånet ejendomme.

I 2025 medførte omlægningen af de sidste Realkredit Danmark lån tillige finansieringsomkostninger i niveauet 1,5 mio. kr. (2024: 1,8 mio. kr.). Den gennemsnitlige lånerente udgør herefter 4,15% (2024: 5,76%).

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 12,4 mio. kr. (2024: 6,1 mio. kr.) og er sammensat af 1,5 mio. kr. i aktuel skat og 10,9 mio. kr. som ændring i udskudt skat (2024: henholdsvis 0 kr. og 6,1 mio. kr.).

Årets skat er positivt påvirket af en regulering af et skatteaktiv med +12,6 mio. kr. (2024: +8,9 mio. kr.). Resultat efter skat er herefter et overskud på 94,1 mio. kr. (2024: 62,1 mio. kr.).

Anlægsaktiver

Selskabets samlede anlægsaktiver er øget fra 1.602,8 mio. kr. primo til 1.635,2 mio. kr. ultimo 2025. Stigningen (+32,4 mio. kr.) kan primært henføres til urealiserede dagsværdireguleringer og gennemførte forbedringsarbejder af porteføljen. Endvidere er en enkelt ejendom reklassificeret som aktiver bestemt for salg (se note 27).

Selskabet har i året anvendt 10,4 mio. kr. på forbedringer af ejendommene, primært på Hejrevej, Ringager og Baltorpevej, i forbindelse med indflytning af nye lejere. Der er ligeledes samlet gennemført dagsværdireguleringer for +66,0 mio. kr. (+67,2 mio. kr. inkl. modtagne kompensationer og regulering for ophørende aktiviteter). Værdireguleringerne og værdiansættelsesprocessen er nærmere beskrevet ovenfor i afsnittet 'Vurdering og værdireguleringer af investeringsejendomme' samt i note 2.

Øvrige driftsmidler, bestående af leasingaktiver og inventar, er reduceret med -0,9 mio. kr. sammensat af årets afskrivninger (-1,4 mio. kr.) og en netto tilgang (+0,5 mio. kr.).

Egenkapitalen

Egenkapitalen udgør ultimo året 791,4 mio. kr. (2024: 702,0 mio. kr.). Stigningen i egenkapitalen består af årets resultat (+94,1 mio. kr.), det igangværende aktieoptionsprogram (+0,5 mio. kr.) samt tilbagekøbsprogrammet (-5,2 mio. kr.).

Bestyrelsen blev på generalforsamlingen den 21. april 2022 bemyndiget til, i yderligere en 5-årig periode fra generalforsamlingen, at opkøbe op til 20% af Selskabets aktier til den gældende børskurs +/- 10% dog maksimalt svarende til den

indre værdi.

Under denne bemyndigelse iværksatte bestyrelsen et tilbagekøbsprogram pr. den 23. oktober 2025 jf. børsmeddelelse nr. 10. Og der er i 2025 erhvervet 25.661 stk. aktier (2024: 0 stk.) med en gennemsnitlig købskurs på 203,66 kr. pr. stk. Tillagt tidligere erhvervede aktier udgør den samlede beholdning ultimo 2025 således 78.124 stk. aktier, svarende til 2,94% af selskabskapitalen (se note 19).

Bestyrelsen blev på generalforsamlingen den 17. april 2024 endvidere bemyndiget til såvel at udstede konvertible gældbreve som forhøjelse af selskabskapitalen. For yderligere beskrivelse af bemyndigelsen henvises til referatet af generalforsamlingen som kan findes på Selskabets hjemmeside. Der er ikke udstedt gældsbreve eller forhøjet selskabskapital under denne bemyndigelse.

Langfristede forpligtelser

De langfristede forpligtelser på 868,9 mio. kr. (2024: 893,8 mio. kr.) sammensættes af gæld til finansieringsinstitutter på 709,1 mio. kr. (2024: 746,5 mio. kr.), udskudte skatteforpligtelser på 111,7 mio. kr. (2024: 100,8 mio. kr.), deposita på 48,1 mio. kr. (2024: 45,6 mio. kr.) samt leasingforpligtelser på 0,1 mio. kr. (2024: 0,9 mio. kr.).

Den samlede gældsportefølje, inkl. den kortfristede andel og inklusiv gæld reklassificeret til forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg, udgør ultimo året 752,8 mio. kr. (2024: 764,9 mio. kr.). Efter en omlægning i 2025 af de sidste Realkredit Danmark lån til Selskabets nye finansieringspartner DLR Kredit, er ca. 24% af låneporteføljen optaget med en fast rente på 4%, 42% med fast rente i op til 5 år (F5) og 34% med kort finansiering med en rentefastsættelse hver 6. måned (cibor 6). Omlægningen i 2025 af de restende Realkredit Danmark lån til DLR Kredit har øget den gennemsnitlige varighed til 5,20 år (2024: 1,60 år).

En stigning i det generelle renteniveau med 1 procentpoint vil medføre en stigning i de årlige renteomkostninger før skat på ca. -7,5 mio. kr. (2024: -7,6 mio. kr.) men samtidig udløse en modsatrettet urealiseret regulering af gældsporteføljen på ca. +39,7 mio. kr. (2024: +15,5 mio. kr.) således, at den samlede resultatpåvirkning vil udgøre ca. +32,2 mio. kr. (2024: +7,8 mio. kr.).

I forhold til ejendomsporteføljens værdi udgør den netto-rentebærende gæld (Loan To Value) ultimo året 42,3% (2024: 46,7%).

Kortfristede forpligtelser

De kortfristede forpligtelser udgør 58,6 mio. kr. (2024: 30,4 mio. kr.). Den markante stigning i de kortfristede forpligtelser skyldes gæld til finansieringsinstitutter vedrørende aktiver bestemt for salg (se note 27).

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 Baltorpevej 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 Baltorpevej i Ballerup den største ejendom. De fem største ejendomme udgør tilsammen ca. 57% (2024: ca. 60%).

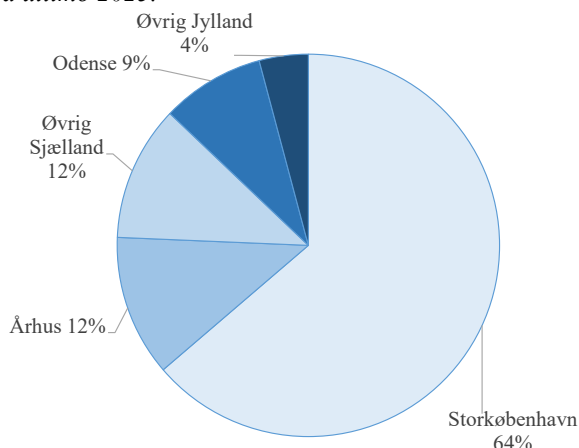
De fem største ejendomme målt på dagsværdi

Ejendom	By
Baltorpevej 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.

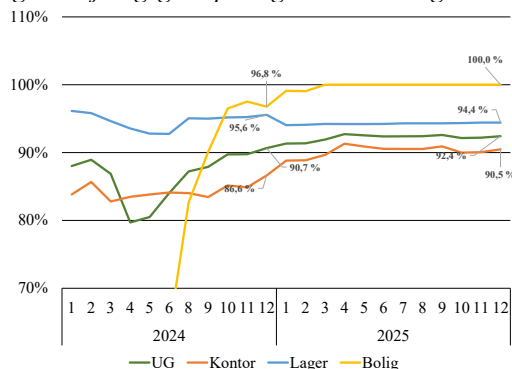


Udlejning af ejendomme

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

Investeringsejendommenes 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 Baltorpevej 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.

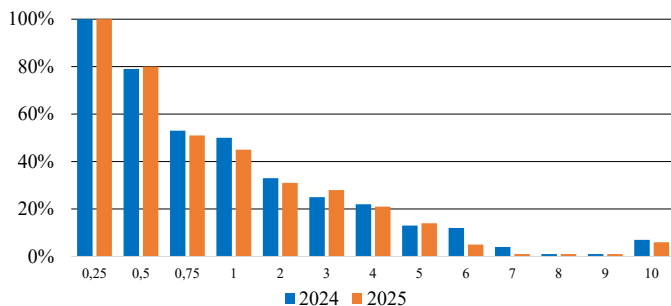
De 10 største erhvervslejere udgør 36% (2024: 36%) af årets lejeindtægt. Af den samlede lejeindtægt udgør den største lejer 9% (2024: 9%) svarende til en bruttolæje på 10,2 mio. kr.

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.

Forventninger til 2026

Fast Ejendom Danmark A/S - Koncernen

For året 2026 forventer Selskabet et **resultat af primær drift for værdireguleringer** i niveauet 72 mio. kr. (2025: realiseret 71,0 mio. kr.).

Med udgangspunkt i såvel allerede kendte opsigelser og fraflytninger som den nuværende efterspørgsel og aktivitet i porteføljen er ledelsen positiv omkring en opretholdelse af niveauet for den nuværende udlejningsgrad. Ledelsen forventer derfor, at **udlejningsgraden** kan fastholdes i niveauet 90-92% ultimo 2026.

Pengestrøm fra driftsaktiviteten forventes at være positiv i niveauet +40 mio. kr. (2025: realiseret +44,4 mio. kr.). På trods af en forventning til et resultat af primær drift før værdireguleringer på niveau med 2025 kombineret med let faldende finansieringsomkostninger, så ventes pengestrømmen at blive realiseret på et lidt lavere niveau end i 2025, hvilket skyldes forskydninger i driftskapitalen i 2025 som ikke forventes gentaget i 2026.

Resultatet af primær drift før værdireguleringer for 2026 vil kunne afvige fra det af ledelsen forventede, som udmeldt ovenfor. I forhold til ledelsens forventning, vil det udmeldte resultat, alene i begrænset omfang, kunne påvirkes negativt af lejernes betalingsevne, udviklingen i lejeniveau og tomgang. Resultatet efter skat vil derudover, i betydelig grad, være påvirket af salg af ejendomme, værdireguleringer af ejendomsporteføljen samt udviklingen i de finansielle poster, herunder særligt rente- og kursudviklingen i 2026. Der henvises i øvrigt til følsomhedsberegningerne i note 28.

Omind Selskabet ved indgangen til 2026 fortsat befinder sig i et gunstigt scenarie med et godt momentum i udlejningsaktiviteterne, godt hjulpet af en høj beskæftigelse og en solid dansk økonomi, er forventningerne til fremtiden fortsat forbundet med en vis usikkerhed som følge af geopolitisk turbulens, der må forventes at kunne have indflydelse på ejendomsmarkedet. Selskabets udmeldte forventninger skal ses i dette lys.

Fast Ejendom Danmark A/S - Moderselskabet

For året 2026 forventer Moderselskabet et resultat før skat i niveauet +7 mio. kr. (2025: realiseret +6,5 mio. kr.). Forventningen kan primært henføres til de finansielle indtægter fra koncerninterne lån og er derfor afhængig af udviklingen i renteniveauet. Endvidere er omkostninger til vederlag afhængig af resultat efter skat, herunder særlig udviklingen i værdireguleringerne. I budgettet for Koncernen indgår ikke værdireguleringer for ejendomme.

Langsigtet finansielt mål

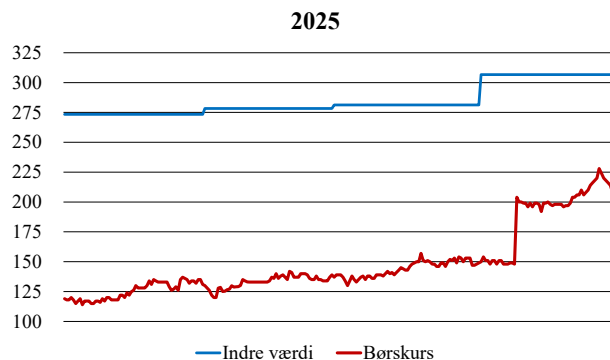
Selskabet har tidligere styret efter et langsigtet finansielt mål, hvorefter den indre værdi pr. aktie skulle forøges med 10% i gennemsnit årligt, tillagt eventuelt udloddet udbytte.

Som følge af Selskabets nye strategi, hvor ejendommene fr sælges succesivt over de næste par år, er det bestyrelsens opfattelse at det ikke længere giver mening at fastholde et nøgletal på et langsigtet finansielt mål.

Indre værdi

Den indre værdi offentliggøres kvartalsvis via NASDAQ Copenhagen. Såfremt der mellem kvartalsmeddelelserne måtte ske væsentlige ændringer af indre værdi, vil der blive afgivet særskilt meddelelse herom. Indre værdi opgøres som egenkapitalen delt med antal aktier i omløb. Ved opgørelsen af egenkapitalen indregnes ændringer i værdien af aktiver og forpligtelser opgjort til dagsværdi samt resultatet af den løbende drift.

Udvikling i indre værdi og børskurs i 2025.



Den indre værdi per aktie udgør ultimo året kr. 306,60 (2024: kr. 269,29) mod en tilsvarende børskurs per aktie på kr. 218,00 (2024: kr. 119,00).

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.

Bestyrelsens tillidshverv, valgbarhed og kapitalbesiddelser i Selskabet

I medfør af Selskabets vedtægter vælges bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Genvalg af bestyrelsens medlemmer kan finde sted.



NIELS ROTH

Cand.polit.

Formand

Vederlag: 325.000 kr.

Født i 1957

Indvalgt i bestyrelsen i 2013

Uafhængig

Formand for revisions- og vederlagsudvalget.

Antal aktier i Fast Ejendom Danmark A/S:

159.865 stk. (2024: 159.865 stk.), heraf nærstående

59.550 stk. (2024: 59.550 stk.).

Bestyrelseskompetencer

Niels Roth kommer oprindeligt fra den finansielle sektor, hvor han var ledende partner og medstifter af Carnegie i Danmark samt adm. direktør i Carnegie Bank, indtil han forlod Carnegie i 2004. Han har siden haft en række bestyrelsesposter hvor det gennemgående fokusområde er optimering af shareholder value. Han har erfaring med M&A, udarbejdelse og implementering af strategi, compliance, international finansiering og kapitalmarkeder, ejendomsudvikling, organisation samt kreditvurdering.

Niels Roth blev indvalgt i bestyrelsen i Foreningen Fast Ejendom A/S i 2005.

Foreningen Fast Ejendom A/S blev i 2013 omdannet til Fast Ejendom Danmark A/S hvor Niels Roth blev indvalgt i bestyrelsen.

Ledelseshverv

Direktør i:

- Zira Invest II ApS
- Zira Invest III ApS
- Zira Invest IV ApS
- JaJoPo Invest ApS
- NOK Infrastructure Feeder GP ApS
- NRTHRN Strong ApS
- Polle Invest 2025 ApS

Formand i:

- Fast Ejendom Danmark A/S
- Capital Four Management Fondsmæglerselskab A/S
- Capital Four AIFM A/S

Medlem af bestyrelsen i:

- Friheden Invest Holding ApS
- Friheden Invest A/S
- Arvid Nilssons Fond
- Capital Four Holding A/S
- Brøndbyernes I.F. Fodbold A/S
- NRTHRN Strong ApS

Bestyrelsens tillidshverv, valgbarhed og kapitalbesiddelser i Selskabet (fortsat).



PETER OLSSON

Cand.oecon.

Næstformand

Vederlag: 150.000 kr.

Født i 1966

Indvalgt i bestyrelsen i 2013

Uafhængig

Næstformand for revisions- og vederlagsudvalget.

Antal aktier i Fast Ejendom Danmark A/S:

0 stk. (2024: 0 stk.).

Bestyrelseskompetencer

Peter Olsson er adm. direktør i AP Ejendomme P/S. Han har gennemført en lang række ejendomshandler og udviklingsprojekter, og har indgående erfaring med projektering og gennemførelse af store entrepriser, asset management samt værdiopimering af en betragtelig ejendomsportefølje.

Ledelseshverv

Direktør i:

- AP Ejendomme P/S, AP Ejendomme Komplementarselskab ApS
- Kolding Åpark 24 A/S
- K/S Trælstholmen
- Fjordstjernen A/S
- K/S Marmormolen
- ØG Projektselskab P/S
- K/S Svanemølleholm, Svanemølleholm Komplementar ApS
- Udviklingsselskabet af 1. juni 2015 A/S
- KB32 ApS
- GK60 P/S, Komplementarselskabet GK60 ApS
- K/S Østerport, Næstved
- K/S HoldCo Østergade

Formand i:

- AP Ejendomme Komplementarselskab ApS
- Marienlyst Århus Nord ApS
- K/S Kristensen Partners I
- OPP CMØ A/S
- K/S Svanemølleholm, Svanemølleholm Komplementar ApS
- Flodbyen Randers P/S
- Enghave Brygge Byggefelt 1 K/S, Enghave Brygge Byggefelt 2 K/S, Enghave Brygge Byggefelt 3 K/S, Enghave Brygge Byggefelt 4 K/S

Medlem af bestyrelsen i:

- Fast Ejendom Danmark A/S
- Britannia Invest A/S, Komplementarselskabet Britannia Invest Holding ApS
- Rådhusørvet Holding A/S, Ejendomsselskabet Rådhusørvet, Horsens A/S
- Kolding Åpark 24 A/S
- Arealudviklingsselskabet Fremtidens Vollsmose P/S
- K/S Trælstholmen
- Fjordstjernen A/S
- K/S Marmormolen
- ØG Projektselskab P/S
- Udviklingsselskabet af 1. juni 2015 A/S
- Dansk Ejendomsfond I P/S, DE I Komplementar ApS
- Ejendomsselskabet R2 ApS, Ejendomsselskabet R3 A/S, Ejendomsselskabet R4 + R5 ApS Ejendomsselskabet R8 ApS

Bestyrelsens tillidshverv, valgbarhed og kapitalbesiddelser i Selskabet (fortsat).**SØREN HOFMAN LAURSEN**

Cand.jur.

Bestyrelsesmedlem

Vederlag: 150.000 kr.

Født i 1948

Indvalgt i bestyrelsen i 2017

Uafhængig

Medlem af revisionsudvalget.

Antal aktier i Fast Ejendom Danmark A/S:
0 stk. (2024: 0 stk.).

Bestyrelseskompetencer

Søren Hofman Laursen har bestridt en række direktørposter, bl.a. som adm. direktør i C. W. Obel Ejendomme igennem en årrække. Han har omfattende erfaring med ejendomsadministration, finansiering, asset management samt værdioptimering af større ejendomsporteføljer i ind- og udland. Endvidere har han en bred ledelseserfaring samt erfaring i opbygning og tilpasning af organisationer.

Ledelseshverv

Direktør i:

- Hofman Ejendomme ApS
- BarHof ApS
- ApS Juventusvej Komplementar

Formand i:

- K/S Juventusvej

Medlem af bestyrelsen i:

- Fast Ejendom Danmark A/S
- Wilders Plads Ejendomme A/S
- Danielsen Architecture A/S
- Danielsen Space Planning ApS
- Danielsen Urban Landscape ApS

Bestyrelsens tillidshverv, valgbarhed og kapitalbesiddelser i Selskabet (fortsat).**KRISTIAN V. MYRUP**

Cand.polit.

Bestyrelsesmedlem

Vederlag: 150.000 kr. (2024: 105.906 kr.)

Født i 1966

Indvalgt i bestyrelsen i 2024

Uafhængig

Medlem af revisionsudvalget.

Antal aktier i Fast Ejendom Danmark A/S:
6.925 stk. (2024: 6.925 stk.).**Bestyrelseskompetencer**

Kristian V. Myrup er uddannet cand.polit fra Københavns Universitet og DEA i finansieringsteori fra Université Paris Dauphine. Han er kapitalforvaltningschef i ArthaScope og direktør for ArthaScopes fem investeringsselskaber. ArthaScope er et dansk multi-family office, der forvalter børsnoterede værdipapirer, unoterede selskaber og danske ejendomme. Kristian V. Myrup har været kapitalforvaltningschef og partner siden stiftelsen af Artha Kapitalforvaltning i 2008. Inden da var han underdirektør i Alm. Brand Bank med ansvar for analyseafdeling, egenbeholdning, likviditetsstyring og kapitalforvaltning for Alm. Brand koncernen.

Ledelseshverv

Direktør i:

- Investeringselskabet Artha Optimum A/S
- Investeringselskabet Artha DMax A/S
- Investeringselskabet Artha Max A/S
- CTLK Invest ApS
- Artha ApS
- Investeringselskabet Artha Responsible A/S
- Investeringselskabet Artha Safe A/S

Formand i:

- Artha Dagligvarebutikker A/S

Medlem af bestyrelsen i:

- Fast Ejendom Danmark A/S
- Artha Vindmøller A/S

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 gavnlig 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. Niveaue 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 Sander, 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 frasal 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 ejendommenes 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 samfundsansvar jf. ÅRL §99a (fortsat)

Respekt for menneskerettigheder

Politik: Selskabet respekterer det enkelte menneske og accepterer ikke, at medarbejdere, kunder eller andre eksterne parter udsættes for diskrimination. Selskabet ser mangfoldighed som en styrke, som bidrager til at skabe en god arbejdsplads. Med mangfoldighed menes både mangfoldighed i forhold til køn, alder, religion, etnisk oprindelse og seksualitet og i forhold til uddannelse, erhvervserfaring, holdninger, interesser og meget mere.

Risici: Selskabets største risici ift. respekt for menneskerettigheder relaterer sig til mangel på mangfoldighed og diversitet.

Handler: Ved udskiftninger i personalet opfordres alle kvalificerede personer til at søge stillingerne uanset køn, alder, religion osv. Der er etableret en whistleblowerordning og ledelsen har i 2025 påset at retningslinjerne er overholdt. Selskabet fortsætter med at have fokus på overholdelse af menneskerettighederne i 2026.

Resultater: Ledelsen har ikke observeret forhold, der måtte stride imod Selskabets politik for området eller normal ordentlighed i øvrigt. Ligesom der har ikke været indberetninger til whistleblowerordningen.

Antikorruption og anti-hvidvask

Politik: Selskabet tager afstand fra alle typer korruption, herunder bestikkelse, organiseret kriminalitet, finansiering af terror og hvidvask af penge.

Risici: Selskabets største risici ift. korruption relaterer sig til bestikkelse ved indkøb af ydelser fra leverandører herunder returkommission og rabataftaler.

Handler: Der er implementeret en politik for området, herunder en whistleblowerordning, og ledelsen har i 2025 påset at retningslinjerne i politikken er overholdt. Selskabet vil fortsat have fokus på arbejdet med antikorruption og anti-hvidvask i 2026.

Resultater: Ledelsen har ikke observeret forhold, der måtte stride imod Selskabets politik for området og der har ikke været indberetninger til whistleblowerordningen.

Lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse jf. ÅRL §107b

Denne lovpligtige redegørelse for virksomhedsledelse jf. ÅRL §107b for Selskabet omhandler året 2025. Redegørelsen omfatter en beskrivelse af Selskabets ledelsesorganer og udvalg, en omtale af de anbefalinger for god selskabsledelse der ikke følges samt en beskrivelse af hovedelementerne i Selskabets interne kontrol- og risikosystemer i forbindelse med regnskabsaflæggelsen.

Sammensætning af ledelsesorganerne og deres udvalg samt disses funktioner

Generalforsamlingen

Selskabets højeste myndighed i alle Selskabets anliggender inden for de i lovgivningen og gældende vedtægter fastsatte grænser. Generalforsamlingen vedtager, med et kvalificeret flertal, Selskabets vedtægter og eventuelle ændringer hertil. Generalforsamlingen vælger en bestyrelsen på 3 - 5 medlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Genvalg kan finde sted. Gældende vedtægter kan findes på Selskabets hjemmeside (https://fastejendom.dk/wp-content/uploads/2024/04/Vedtægter_Fast_Ejendom_Danmark_17042024.pdf).

Bestyrelsen

Består af i alt fire medlemmer der alle vælges af generalforsamlingen for et år ad gangen. Bestyrelsen skal varetage aktionærernes interesser bedst muligt og sikre en hensigtsmæssig og afbalanceret udvikling af Selskabet på både kort og lang sigt. Bestyrelsen er ansvarlig for den overordnede og strategiske ledelse af Selskabet. Bestyrelsen fører tilsyn med Selskabets virksomhed, og påser, at Selskabet ledes forsvarligt og i overensstemmelse med vedtægterne, selskabsloven og anden lovgivning, der måtte have betydning for Selskabet. Bestyrelsens kompetenceprofil og sammensætning er beskrevet på <https://www.fastejendom.dk/om-os> og i ledelsesberetningen.

Bestyrelsens arbejde evalueres en gang årligt med henblik på til stadighed at forbedre og effektivisere bestyrelsesarbejdet. Beskrivelse af proces og resultat heraf er offentliggjort på Selskabets hjemmeside (<https://fastejendom.dk/wp-content/uploads/2026/02/Evaluering-2025.pdf>).

Revisionsudvalg

Udvalget bistår bestyrelsen med at overvåge og vurdere regnskabsaflæggelsesprocessen, interne kontrol- og risikosystemer, lovpligtig revision samt eksterne revisorer. Udvalgets møder afholdes i forbindelse med bestyrelsens møder mindst fire gange årligt.

Vederlagsudvalg

Udvalget udarbejder udkast til vederlagspolitikken til bestyrelsens godkendelse, fremkommer med oplæg til vederlag til medlemmer af direktionen og bestyrelsen, følger Selskabets vederlagspolitik og udarbejder vederlagsrapporter. Udvalgets møder afholdes i forbindelse med bestyrelsens møder mindst to gange årligt. Udvalget sammensættes af formandsskabet.

Vederlagspolitik og rapport kan findes på <https://www.fastejendom.dk/investor/selskabsledelse/vederlagspolitik-og-rapport/>.

Direktionen

Direktionen består af et medlem og er ansvarlig for den daglige ledelse. Direktionen udarbejder, i overensstemmelse med de af bestyrelsen udarbejdede retningslinjer og anvisninger, handlingsplaner og budgetter, der understøtter den valgte strategi, og rapporterer løbende resultatudvikling, risici og andre væsentlige informationer til bestyrelsen.

God selskabsledelse

Selskabet er som børsnoteret selskab omfattet af og følger anbefalingerne for god selskabsledelse, som er udarbejdet af Komiteen for god Selskabsledelse og offentliggjort på <https://corporategovernance.dk>, bortset fra følgende punkter:

1. Nomineringsudvalg

Bestyrelsen har valgt ikke at nedsætte et nomineringsudvalg, idet det er bestyrelsens opfattelse, at opgaverne, under hensyntagen til bestyrelsens begrænsede størrelse, varetages bedst af den samlede bestyrelse. Det vurderes løbende, hvorvidt der er behov for at ændre politikken på området.

2. Evaluering af bestyrelsen

Under hensyntagen til bestyrelsens begrænsede størrelse har bestyrelsen valgt ikke at inddrage ekstern bistand ved evaluering af den samlede bestyrelse og de individuelle medlemmer.

3. Loft på variable vederlag

I forbindelse med ansættelse af Selskabets direktør blev der indgået en ansættelsesaftale uden loft på de variable dele af vederlaget. Selskabet anser forholdene i ansættelsesaftalen for at være indgået på markedsvilkår. Vederlag og øvrige forhold ved ansættelsen er uddybende beskrevet i vederlagspolitikken på Selskabets hjemmeside, hvortil der henvises.

4. Revisionsudvalg

På baggrund af Selskabets begrænsede størrelse og den begrænsede kompleksitet i de regnskabsmæssige forhold, har bestyrelsen besluttet at lade den samlede bestyrelse udgøre revisionsudvalget. Bestyrelsens formand er formand for revisionsudvalget. Udvalgets kommissorium kan findes på https://fastejendom.dk/wp-content/uploads/2025/01/Kommissorium_12_december_2024.pdf

5. Årsrapporter og selskabsmeddelelser på engelsk

Bestyrelsen vurderer, at den nuværende investorsammensætning ikke nødvendiggør, at der offentliggøres årsrapporter og selskabsmeddelelser på engelsk. Det vurderes jævnligt, om der er anledning til at påbegynde offentliggørelse på engelsk.

En nærmere redegørelse for virksomhedsledelse og afvigelser fra anbefalingerne kan findes på <https://fastejendom.dk/wp-content/uploads/2025/01/Corporate-governance-2024.pdf>

Lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse jf. ÅRL §107b (fortsat)

Hovedelementerne i Selskabets interne kontrol- og risikostyringssystemer i forbindelse med regnskabsaflæggelsen

Bestyrelsen har det overordnede ansvar for risikostyringen og den interne kontrol i forbindelse med regnskabsaflæggelsesprocessen, herunder overholdelse af relevant lovgivning og anden regulering i relation til regnskabsaflæggelsen (compliance).

Selskabets risikostyrings- og interne kontrolsystemer er designet med henblik på effektivt at opdage og styre snarere end at eliminere risikoen for fejl og mangler i forbindelse med regnskabsaflæggelsen. Risikostyrings- og interne kontrolsystemerne kan alene skabe rimelig, men ikke absolut sikkerhed for, at uretmæssig brug af aktiver, tab og/eller væsentlige fejl og mangler i forbindelse med regnskabsaflæggelsen undgås.

Revisionsudvalget, og i sidste ende bestyrelsen, vurderer løbende væsentlige risici og interne kontroller i forbindelse med Selskabets aktiviteter og disses eventuelle indflydelse på regnskabsaflæggelsesprocessen.

Kontrolmiljø

Bestyrelsen vurderer årligt organisationsstrukturen og bemandingen på væsentlige områder, herunder også inden for områder i forbindelse med regnskabsaflæggelsesprocessen. Herudover vurderes risikoen for besvigelser og hensigtsmæssigheden af Selskabets regnskabsprincipper, anvendt regnskabspraksis og de væsentligste regnskabsmæssige skøn.

Bestyrelsen fastlægger og godkender overordnede politikker, procedurer og kontroller på væsentlige områder i forbindelse med regnskabsaflæggelsesprocessen. Bestyrelsen har vedtaget politikker og procedurer inden for væsentlige områder i forbindelse med regnskabsaflæggelsen.

Som led i bestyrelsens vurdering af det interne kontrolmiljø tages der årligt stilling til, hvorvidt de interne kontrol- og risikostyringssystemer er tilstrækkelige, og hvorvidt der vurderes behov for intern revision. Bestyrelsen har med baggrund i Selskabets størrelse, kompleksitet, organisering samt kvalitet og omfang af det interne kontrolmiljø vurderet at etablering af intern revision ikke er påkrævet indtil videre.

Risikovurdering

Bestyrelsen/revisionsudvalget foretager årlig en overordnet vurdering af risici i forbindelse med regnskabsaflæggelsesprocessen.

Bestyrelsen tager som led i risikovurderingen årlig stilling til risikoen for besvigelser og til de foranstaltninger, der skal tages med henblik på at styre henholdsvis eliminere og/eller reducere risici. Herunder vurderer bestyrelsen direktionens mulighed for at tilsidesætte kontroller og for at udøve upassende indflydelse på regnskabsaflæggelsen. De væsentligste risici i forbindelse med regnskabsaflæggelsen fremgår af ledelsesberetningen og note 28, hvortil der henvises.

Kontrolaktiviteter

Kontrolaktiviteterne tager udgangspunkt i risikovurderingen. Målet med kontrolaktiviteterne er at sikre, at de af bestyrelsen udstukne mål, politikker, manualer, procedurer m.v. opfyldes og rettidigt at forebygge, opdage og rette eventuelle fejl, afvigelser, mangler m.v.

Kontrolaktiviteterne er både manuelle og it-baserede og omfatter kompetenceregler, godkendelsesprocedurer, afstemninger, funktionsadskillelse, resultatopfølgning, regnskabsanalytisk gennemgang, sikring af aktiver og andre verifikationer. Selskabet har etableret en formel rapporteringsproces, der omfatter budgetrapportering og månedlig rapportering inkl. afvigelsesrapporter med kvartalsvis ajourføring af skøn for året. Rapporteringen omfatter totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse samt noter.

Information og kommunikation

Bestyrelsen har overordnet fastlagt kravene til regnskabsaflæggelsen og til den eksterne finansielle rapportering i overensstemmelse med lovgivningen og forskrifterne herfor. Et af målene med de fastlagte krav er at sikre, at gældende oplysningsforpligtelser overholdes, og at de afgivne oplysninger er dækkende, fuldstændige og præcise.

Overvågning

Bestyrelsen/revisionsudvalget modtager løbende rapportering fra direktionen om overholdelse af udstukne retningslinjer m.v. og om konstaterede svagheder, mangler og/eller overtrædelser af vedtagne politikker, forretningsgange og interne kontroller.

De generalforsamlingsvalgte revisorer rapporterer i revisionsprotokollen til bestyrelsen om væsentlige svagheder i de interne kontrolsystemer i forbindelse med regnskabsaflæggelsesprocessen. Mindre væsentlige forhold rapporteres i Management Letters til direktionen.

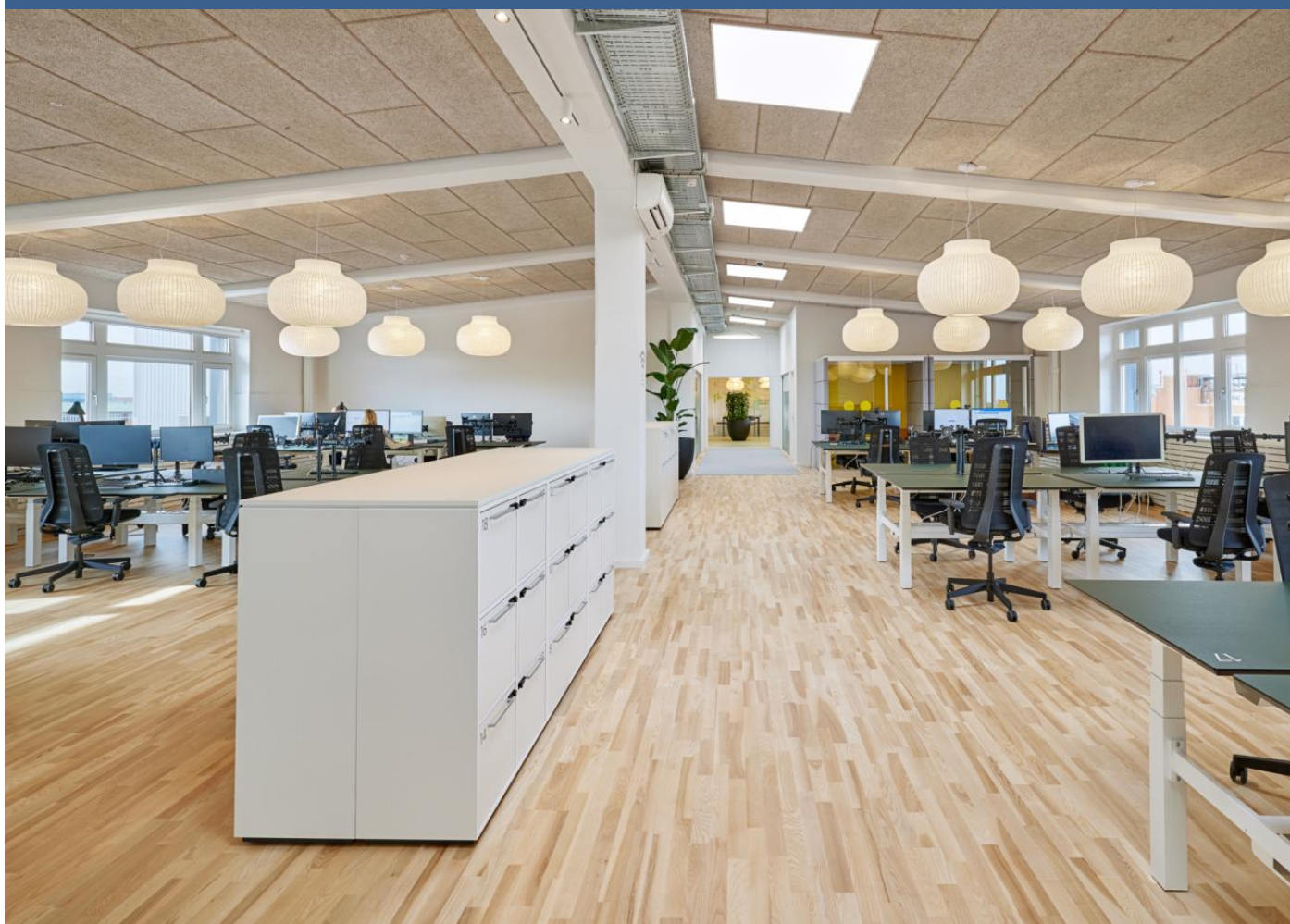
Bestyrelsen/revisionsudvalget overvåger løbende, at direktionen reagerer effektivt på eventuelle svagheder og/eller mangler, og at aftalte tiltag i relation til styrkelse af risikostyring og interne kontroller i relation til regnskabsaflæggelsesprocessen implementeres som planlagt.

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 vigtig 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



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 investerings-ejendomme 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 markedssdata. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskaberne

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde regnskaberne uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskaberne 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 regnskaberne på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskaberne

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskaberne som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af regnskaberne.

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 regnskaberne, 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 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 regnskaberne 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 regnskaberne eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion 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 regnskaberne, herunder noteoplysningerne, samt om regnskaberne 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 bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventu-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

elle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Vi afgiver også en udtalelse til den øverste ledelse om, at vi har opfyldt relevante etiske krav vedrørende uafhængighed, og oplyser den om alle relationer og andre forhold, der med rimelighed kan tænkes at påvirke vores uafhængighed, og, hvor det er relevant, anvendte sikkerhedsforanstaltninger eller handlinger foretaget for at eliminere trusler.

Med udgangspunkt i de forhold, der er kommunikeret til den øverste ledelse, fastslår vi, hvilke forhold der var mest betydelige ved revisionen af regnskaberne for den aktuelle periode og dermed er centrale forhold ved revisionen. Vi beskriver disse forhold i vores revisionspåtegning, medmindre lov eller øvrig regulering udelukker, at forholdet offentliggøres.

Erklæring om overholdelse af ESEF-forordningen

Som et led i revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet for Fast Ejendom Danmark A/S har vi udført handlinger med henblik på at udtrykke en konklusion om, hvorvidt årsrapporten for regnskabsåret 1.januar – 31.december 2025, med filnavnet fastejendom-2025-12-31.da.zip, er udarbejdet i overensstemmelse med EU-Kommissionens delegerede forordning 2019/815 om det fælles elektroniske rapporteringsformat (ESEF-forordningen), som indeholder krav til udarbejdelse af en årsrapport i XHTML-format samt iXBRL-opmærkning af koncernregnskabet inkl. noter.

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en årsrapport, som overholder ESEF-forordningen, herunder:

- Udarbejdelse af årsrapporten i XHTML-format
- Udvalgelse og anvendelse af passende iXBRL-tags, herunder udvidelser til ESEF-taksonomien og forankring heraf til elementer i taksonomien, for al finansiell information, som kræves opmærket, med udøvelse af skøn hvor nødvendigt
- At sikre konsistens mellem iXBRL-opmærket data og det menneskeligt læsbare koncernregnskab, og
- For den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde en årsrapport, som overholder ESEF-forordningen.

Vores ansvar er, baseret på det opnåede bevis, at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsrapporten i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen, og at udtrykke en konklusion. Arten, omfanget og den tidsmæssige placering af de valgte handlinger afhænger af revisors faglige vurdering, herunder vurdering af risikoen for væsentlige afvigelser fra kravene i ESEF-forordningen, uanset om disse skyldes besvigelser eller fejl. Handlingerne omfatter:

- Kontrol af, om årsrapporten er udarbejdet i XHTML-format
- Opnåelse af en forståelse af selskabets proces for iXBRL-opmærkning og af den interne kontrol vedrørende opmærkningsprocessen
- Vurdering af fuldstændigheden af iXBRL-opmærkningen af koncernregnskabet inkl. noter
- Vurdering af, hvorvidt anvendelse af iXBRL-elementer fra ESEF-taksonomien og selskabets oprettelse af udvidelser til taksonomien er passende, når relevante elementer i ESEF-taksonomien ikke er identificeret
- Vurdering af forankringen af udvidelser til elementer i ESEF-taksonomien, og
- Afstemning af iXBRL-opmærkede data med det reviderede koncernregnskab.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten for regnskabsåret 1.januar – 31.december 2025, med filnavnet fastejendom-2025-12-31.da.zip, i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

København, den 19. marts 2026
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
statsaut. revisor
mne24830

Anders Knudsen
statsaut. revisor
mne49064

Resultat- og totalindkomstopgørelse for 2025

(BELØB I DKK '000)

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2025	2024	2025	2024
RESULTATOPGØRELSE					
Lejeindtægter	3	112.501	98.285	0	0
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	3	-28.408	-31.284	0	0
Resultat af ejendommenes drift		84.093	67.001	0	0
Værdireguleringer af ejendomme	4	67.239	58.179	0	0
Bruttoresultat		151.332	125.180	0	0
Administrationsomkostninger	5,6,7	-14.250	-12.264	-13.538	-12.339
Andre driftsindtægter	8	1.196	1.172	12.297	11.311
Resultat af primær drift		138.278	114.088	-1.241	-1.028
Nedskrivning og tilbageførsel af nedskrivninger på kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	0	0	0	0
Finansielle indtægter	10	51	0	7.844	14.344
Finansielle omkostninger	11	-31.697	-45.001	-107	-3.520
Værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser	12	-78	-944	0	0
Resultat af fortsættende aktiviteter før skat		106.554	68.143	6.496	9.796
Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter	13	-12.403	-6.085	-1.535	-2.178
Årets resultat af fortsættende aktiviteter		94.151	62.058	4.961	7.618
Årets resultat efter skat af ophørende aktiviteter	27	-4	13	0	0
ÅRETS RESULTAT		94.147	62.071	4.961	7.618
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE					
Årets resultat		94.147	62.071	4.961	7.618
Anden totalindkomst efter skat		0	0	0	0
ÅRETS TOTALINDKOMST		94.147	62.071	4.961	7.618
Resultat pr. aktie i kr.	14	36,16	23,81		
Udvandet resultat pr. aktie i kr.	14	36,02	23,80		
Resultat af ophørende aktiviteter pr. aktie	27	0,00	0,00		
Udvandet resultat af ophørende aktiviteter pr. aktie i kr.	27	0,00	0,00		
Forslag til fordeling af årets resultat					
Overført resultat		94.147	62.071	4.961	7.618

Balance pr. 31. december 2025 - Aktiver

(BELØB I DKK '000)

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2025	2024	2025	2024
Investeringsejendomme	15	1.633.643	1.600.352	0	0
Leasingaktiver	15	975	1.743	1.790	2.536
Driftsmidler og inventar	15	544	692	141	177
Anlægsaktiver		1.635.162	1.602.787	1.931	2.713
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9, 15	0	0	177.175	177.175
Ansvarlig lånekapital til tilknyttede virksomheder	15	0	0	174.817	253.500
Finansielle aktiver		0	0	351.992	430.675
Langfristede aktiver		1.635.162	1.602.787	353.923	433.388
Udskudte skatteaktiver		0	0	26	19
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	16	542	880	189	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	0	0	397
Andre tilgodehavender		1.196	1.302	640	592
Tilgodehavende skat		6	590	74	590
Periodeafgrænsningsposter	17	3.979	3.748	1.865	1.716
Tilgodehavender		5.723	6.520	2.794	3.314
Likvide beholdninger		34.807	16.898	20.789	744
Aktiver bestemt for salg	27	43.301	0	0	0
Kortfristede aktiver		83.831	23.418	23.583	4.058
Aktiver		1.718.993	1.626.205	377.506	437.446

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

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2025

KONCERN (BELØB I DKK '000)	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2024	5.319	634.642	639.961
Årets resultat	0	62.071	62.071
Anden totalindkomst	0	0	0
Totalindkomst i alt	0	62.071	62.071
Aktieoptionsprogram	0	0	0
Salg af egne aktier	0	0	0
Egenkapital 31. december 2024	5.319	696.713	702.032
Egenkapital 1. januar 2025	5.319	696.713	702.032
Årets resultat	0	94.147	94.147
Anden totalindkomst	0	0	0
Totalindkomst i alt	0	94.147	94.147
Aktieoptionsprogram	0	476	476
Køb af egne aktier	0	-5.226	-5.226
Egenkapital 31. december 2025	5.319	786.109	791.428

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2025

MODERSELSKAB (BELØB I DKK '000)	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2024	5.319	357.599	362.918
Årets resultat	0	7.618	7.618
Anden totalindkomst	0	0	0
Totalindkomst i alt	0	7.618	7.618
Aktieoptionsprogram	0	0	0
Salg af egne aktier	0	0	0
Egenkapital 31. december 2024	5.319	365.217	370.536
Egenkapital 1. januar 2025	5.319	365.217	370.536
Årets resultat	0	4.961	4.961
Anden totalindkomst	0	0	0
Totalindkomst i alt	0	4.961	4.961
Aktieoptionsprogram	0	476	476
Køb af egne aktier	0	-5.226	-5.226
Egenkapital 31. december 2025	5.319	365.428	370.747

For yderligere specifikation af selskabskapitalen for såvel Koncern som Moderselskab henvises til note 18 og 19.

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 selskabsskat		-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



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 døtre 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 anskaffelssummen 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 likviditeten ved årets begyndelse og slutning. Pengestrøm fra driftsaktivitet opgøres som driftsresultatet, reguleret for ikke likvide poster og ændringer i driftskapital,

fratrullet 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 fratrullet 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 fratrullet 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 deklareres.

Balancen**Kapitalandele i dattervirksomheder i Moderselskabets årsregnskab**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. Hvis kostprisen overstiger kapitalandelenes 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 erhvervsejendomme. 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

Ejendommenes 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. Lejerbetalte 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 diskonteringsstidspunkt 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 korigeret 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.

Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder for Moderselskabet

Vurdering af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

For kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderer ledelsen årligt, om der er indikationer af, at der er sket værdiforringelse eller om tidligere nedskrivninger skal tilbageføres som følge af en stigende genindvindingsværdi. Ledelsen har vurderet, at der, som følge af en stigning i nettoaktiverne i dattervirksomhederne, ikke er indikationer for en reduktion i genindvindingsværdien. Der er primo 2025 ingen akkumulerede nedskrivninger på kapitalandelene og der er ikke nedskrevet på kapitalandelene i 2025 (2024: 0 kr.).

De væsentligste regnskabsmæssige skøn og forudsætninger fremgår af note 2 til koncernregnskabet, og de dermed afledte effekter på målingen af kapitalandelene.

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 ejendommenes 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.

4. Værdiregulering af ejendomme

(BELØB I DKK '000)

Dagsværdi, regulering til markedsværdi
Gevinst/tab ved salg af ejendomme
Illikvide værdireguleringer
Ophørende aktiviteter
Modtagne kompensationer ved fraflytninger
I alt

Koncern		Moderselskab	
2025	2024	2025	2024
65.998	49.048	0	0
0	5.071	0	0
65.998	54.119	0	0
-209	2.900	0	0
1.450	1.160	0	0
67.239	58.179	0	0

Fordeling af regulering til markedsværdi på geografi og ejendomstype, t.kr.

2025	Bolig	Kontor	Lager- og logistik	I alt
Sjælland	22.962	19.985	12.480	55.427
Jylland	0	299	5.491	5.790
Fyn	0	2.097	2.684	4.781
I alt	22.962	22.381	20.655	65.998

2024	Bolig	Kontor	Lager- og logistik	I alt
Sjælland	14.256	26.763	1.710	42.729
Jylland	0	288	7.353	7.641
Fyn	0	577	-1.899	-1.322
I alt	14.256	27.628	7.164	49.048

5. Personaleomkostninger

Gager, lønninger og bestyrelses honorar	-8.134	-7.695	-8.134	-7.695
Aktieaf lønning	-476	0	-476	0
Pension	-329	-385	-329	-385
Andre omkostninger til social sikring	-53	-53	-53	-53
Øvrige personaleomkostninger	-194	-222	-194	-222
I alt	-9.186	-8.355	-9.186	-8.355

Gennemsnitlig antal ansatte

	6	7	6	7
--	---	---	---	---

Bestyrelses honorar:

Bestyrelses honorar i alt	-775	-731	-775	-731
----------------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Direktions honorar:

Fast gage inkl. bonus	-3.385	-2.696	-3.385	-2.696
Aktieaf lønning	-306	0	-306	0
Direktions honorar i alt	-3.691	-2.696	-3.691	-2.696

For yderligere specifikationer og uddybning af udbetalte honorarer og gager henvises til vederlagsrapporten, der er offentliggjort på Selskabets hjemmeside. Øvrige personaleomkostninger indgår i administrationsomkostningerne.

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 egenkapital-baseret 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

10. Finansielle indtægter

(BELØB I DKK '000)

	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Renteindtægter fra bankindestående	51	0	0	0
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	7.844	14.344
I alt	51	0	7.844	14.344

11. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra prioritetsgæld	-29.502	-27.123	0	0
Renteomkostninger fra bankgæld	-592	-15.911	0	0
Renteomkostninger fra leasinggæld	-71	-117	-107	-132
Renteomkostninger af lån fra tilknyttede virksomheder	0	0	0	-3.388
Låneomkostninger	-1.532	-1.850	0	0
I alt	-31.697	-45.001	-107	-3.520

12. Værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser

Realiseret kurstab	-7.089	-159	0	0
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	7.011	-785	0	0
I alt	-78	-944	0	0

13. Skat af årets resultat

Årets sambeskatningsbidrag	0	0	-116	-2.161
Aktuel skat	-1.493	0	-1.426	0
Ændring af udskudt skat	-10.909	-6.089	7	-17
Skat af ophørte aktiviteter	-1	4	0	0
Skat af årets resultat	-12.403	-6.085	-1.535	-2.178

Skat af årets resultat kan forklares således:

Beregnet 22% skat af resultat før skat	-23.441	-14.995	-1.429	-2.155
Skatteeffekt af:				
Skat af ophørte aktiviteter	-1	4	0	0
Anvendelse af ikke indregnede udskudte skatteaktiver	-1.287	0	0	0
Regulering af skatteaktiv	12.637	8.863	0	0
Ikke fradragsberettigede omkostninger i øvrigt	-112	-30	-107	-24
Permanente afvigelser	-1.331	73	1	1
Anvendt underskud tidligere år	1.287	0	0	0
Reguleringer til tidligere år	-155	0	0	0
Skat af årets resultat	-12.403	-6.085	-1.535	-2.178

14. Resultat pr. aktie

(BELØB I DKK '000)

Beregning af resultat pr. aktie er baseret på følgende grundlag:

Årets resultat

Gennemsnitligt antal udstedte aktier, stk.

Gennemsnitligt antal egne aktier, stk.

Udestående aktieoptioners gennemsnitlige udvandingseffekt, stk.

Gennemsnitligt antal aktier i omløb, stk.

Udvandet gennemsnitligt antal aktier i omløb, stk.

Resultat pr. aktie (EPS) à 2 kr.

Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D) à 2 kr.

Koncern	
2025	2024
94.147	62.071
2.659.442	2.659.442
55.948	52.463
9.988	929
2.603.494	2.606.979
2.613.482	2.607.908
36,16	23,81
36,02	23,80

15. Langfristede aktiver, KONCERN

(BELØB I DKK '000)

	Investe- ringsejen- domme	Projektejen- 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)

	Leasingak- tiver	Driftsma- teriel og inventar	Kapi- talandele i dattervirk- somheder	Ansvarlig lånekapital til datter- virksomhe- der
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 Baltorpvej ApS og 0 kr. (2024: 0 kr.) Ejendoms-selskabet 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.).

16. Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

Tilgodehavender fra salg stammer fra udlejning af investeringsjendomme. Huslejeindtægter opkræves forud ligesom lejer indbetaler depositum eller stiller garanti for fremtidig leje. Der er således alene begrænset tabsrisiko på lejeindtægterne hvorfor disse ikke opdeles i forskellige risikoprofiler, hverken geografisk, i segmenter eller lignende. De typiske betalingsbetingelser er ca. 0 - 1 måned fra fakturaudstedelse.

Hensættelse til tab foretages efter den simplificerede expected credit loss model baseret på det forventede tab i tilgodehavendets samlede levetid. Kombineret med en nedskrivningspolitik for tilgodehavender omfattet inkassoinddrivelse, hvilket typisk træder i kraft efter 30 dage.

De forventede tab på tilgodehavender fra salg ud fra en vægtet tabsprocent fordeler sig således:

2025, (BELØB I DKK '000)	Tabsprocent	Tilgodehavende beløb	Forventet tab	Total
Ej forfalden	0,00%	0	0	0
Forfalden med 1 - 30 dage	0,00%	231	0	231
Forfalden med 31 - 60 dage	0,00%	0	0	0
Forfalden med mere end 60 dage	0,00%	311	0	311
Total		542	0	542

2024, (BELØB I DKK '000)	Tabsprocent	Tilgodehavende beløb	Forventet tab	Total
Ej forfalden	0,00%	0	0	0
Forfalden med 1 - 30 dage	0,00%	25	0	25
Forfalden med 31 - 60 dage	0,00%	0	0	0
Forfalden med mere end 60 dage	0,00%	1.044	189	855
Total		1.069	189	880

Hensættelser til tab i perioden: (BELØB I DKK '000)	2025	2024
Hensættelser til tab, primo	189	0
Tilgang i året	0	189
Afgang i året	0	0
Realiseret	-189	0
Hensættelser til tab, ultimo	0	189

17. Periodeafgrænsningsposter

(BELØB I DKK '000)

	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Periodiserede lejerabatter	2.057	1.948	0	0
Forudbetalte omkostninger	1.922	1.801	1.865	1.716
I alt	3.979	3.748	1.865	1.716

18. Selskabskapital

Selskabskapital primo	5.319	5.319	5.319	5.319
Selskabskapital ultimo	5.319	5.319	5.319	5.319

Selskabskapitalen består ultimo året af 2.659.442 stk. aktier a 2 kr.
 Antal aktier i omløb udgør 2.581.318 stk. (2024: 2.606.979).
 Aktierne er fuldt indbetalte og er ikke opdelt i klasser.

19. Egne aktier

Kostpris, primo	5.930	5.930	5.930	5.930
Årets tilgang	5.226	0	5.226	0
Kostpris, ultimo	11.156	5.930	11.156	5.930

I 2025 er der erhvervet 25.661 stk. (2024: 0 stk.) med en gennemsnitlig erhvervelseskurs på 203,66 kr. pr. stk. Beholdning ultimo udgør 78.124 stk. (2024: 52.463 stk.), med en gennemsnitlig erhvervelseskurs på 142,79 kr. pr. stk, svarende til 2,94% (2024: 1,97%) af selskabskapitalen.

Beholdningen af egne aktier er erhvervet som en del af tilbagekøbsprogram bemyndiget på Selskabets generalforsamling.

20. Udskudt skat

(BELØB I DKK '000)

Udskudt skat er indregnet således i balancen:

	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Udskudte skatteaktiver	0	0	0	0
Udskudte skatteforpligtelser	111.668	100.759	0	0
Udskudt skat i alt	111.668	100.759	0	0

	Indregnet primo	Indregnet i resultat-opgørelse 2025	Indregnet ultimo
Investeringsejendomme	92.690	19.785	112.475
Driftsmidler	-300	18	-282
Leasingaktiver	-11	-164	-174
Leasing forpligtelser	-2.618	2.782	164
Nedskrivning af midlertidige forskelle	12.510	-13.025	-515
Underskud til fremførsel	-1.640	1.640	0
Nedskrivning af underskud til fremførsel	126	-126	0
Udskudt skat 2025	100.759	10.909	111.668

	2024		
Investeringsejendomme	75.728	16.962	92.690
Driftsmidler	-65	-235	-300
Leasingaktiver	-38	27	-10,9
Leasing forpligtelser	-2.330	-288	-2.618
Nedskrivning af midlertidige forskelle	21.373	-8.863	12.510
Underskud til fremførsel	-126	-1.514	-1.640
Nedskrivning af underskud til fremførsel	126	0	126
Udskudt skat 2024	94.670	6.089	100.759

Det samlede ikke indregnede udskudte skatteaktiv pr. den 31. december 2025 udgør 0 kr. Pr. den 31. december 2024 udgjorde det samlede ikke indregnede udskudte skatteaktiv 12.636 t.kr. og var sammensat af et fremførbart skattemæssigt underskud (126 t.kr.) og nedskrivning af midlertidige forskelle (12.510 t.kr.) relateret til ejendommene.

21. Prioritetsgæld

(BELØB I DKK '000)

Gæld til realkreditinstitutter

Nominel værdi af prioritetsgæld

Prioritetsgæld forfalder til betaling således:

Indenfor et år efter balancedagen

Efter et år og før fem år efter balancedagen

Efter fem år efter balancedagen

I alt

Prioritetsgæld er indregnet således i balancen

Langfristede forpligtelser

Kortfristede forpligtelser

I alt

Koncern		Moderselskab	
2025	2024	2025	2024
725.897	750.150	0	0
726.750	749.599	0	0
16.817	17.465	0	0
66.404	117.357	0	0
642.676	615.328	0	0
725.897	750.150	0	0
709.080	732.685	0	0
16.817	17.465	0	0
725.897	750.150	0	0

Koncern

Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet

Prioritetsgæld

Bankgæld

Leasinggæld

Deposita

Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet i alt

Primo	Penge- strømme	Ikke-kontante reguleringer ¹⁾	Ultimo
2025			
750.150	2.606	-26.859	725.897
14.716	-14.716	0	0
1.783	-849	82	1.016
45.585	2.514	0	48.099
812.233	-10.445	-26.776	775.012

Prioritetsgæld

Bankgæld

Leasinggæld

Deposita

Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet i alt

2024			
433.648	316.147	355	750.150
318.988	-304.272	0	14.716
2.545	-877	115	1.783
39.407	6.178	0	45.585
794.587	17.176	470	812.233

Moderselskab

Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet

Gæld til tilknyttede virksomheder

Leasinggæld

Deposita

Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet i alt

2025			
58.210	-58.210	0	0
2.580	-1.235	490	1.835
278	-16	0	262
61.068	-59.461	490	2.097

Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet

Gæld til tilknyttede virksomheder

Leasinggæld

Deposita

Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet i alt

2024			
61.009	-2.799	0	58.210
2.691	-1.080	969	2.580
271	7	0	278
63.971	-3.872	969	61.068

¹⁾ Ikke-kontante reguleringer i 2025 indeholder overførsel til forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg med 26,9 mio. 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 lavværdis 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 leverandörgæld, 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

28. Finansielle instrumenter og risici

Koncernen er i forbindelse med anvendelse af finansielle instrumenter eksponeret over for kreditrisici, likviditetsrisici og markedsrisici.

Koncernens bestyrelse har det overordnede ansvar for etablering af en politik for overvågning af Koncernens risici. Bestyrelsen og direktionen overvåger løbende renteudviklingen. Bestyrelsen beslutter løbende at afdække renterisici, såfremt bestyrelsen forventer rentestigninger af længerevarende karakter. Pr. balancedagen har Koncernen ikke indgået renteswaps eller andre renteaftaler.

Det er Koncernens politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Koncernens finansielle styring retter sig således alene mod styring af finansielle risici vedrørende drift og finansiering af Koncernens ejendomsportefølje.

Kreditrisici

Kreditrisici er risici for finansielle tab såfremt lejere eller modparter til et finansielt instrument ikke kan opfylde deres kontraktuelle forpligtelser. Koncernens kreditrisici knytter sig til primære finansielle aktiver.

Koncernen har ikke haft tab på koncerninterne fordringer og forventer ligeledes ikke tab fremover. På den baggrund er der ikke foretaget hensættelse til tab på koncerninterne fordringer. Koncernen har ikke væsentlige risici vedrørende en enkelt lejer eller modpart. Koncernens politik for påtagelse af kreditrisici medfører, at alle større lejere og andre modparter løbende kreditvurderes.

Koncernen har fra sine lejere modtaget deposita på 48.099 t.kr. (2024: 45.585 t.kr.) til afdækning af kreditrisici vedrørende lejerne.

Den maksimale kreditrisiko er afspejlet i de regnskabsmæssige værdier af de enkelte finansielle aktiver, der indgår i balancen.

Koncernen har ikke værdiforringede tilgodehavender fra lejere på 542 t.kr. (2024: 880 t.kr.) som er sikret ved garanti eller deposita.

Koncernens likvide beholdninger består af indeståender i danske pengeinstitutter. Der vurderes ikke at være nogen væsentlig kreditrisiko tilknyttet likviderne. Koncernen vurderer kontinuerligt, i hvilke pengeinstitutter der kan placeres kontante indskud og har fastsat grænser for indskuddets størrelse i hvert enkelt institut.

Likviditetsrisici

Likviditetsrisici er risici for, at Koncernen ikke kan indfri sine finansielle forpligtelser i takt med at de forfalder.

Det er Koncernens politik at foretage låneoptagelse med pant i ejendommene ved 30-årige respektive 20-årige realkreditlån med 10-års udsat amortisering.

Om Koncernens finansielle forpligtelser kan angives følgende aftalemæssige forfaldstidspunkter:

Mio. kr.	Koncern			
	Forfaldstidspunkt			
Kategori	0-1 år	1-5 år	>5 år	Total
Prioritetsgæld	-46	-183	-928	-1.157
Deposita	0	0	-48	-48
Leasinggæld	-1	0	0	-1
Leverandørgæld	-5	0	0	-5
I alt	-52	-183	-976	-1.211

Forfaldne beløb er baseret på ikke diskonterede pengestrømme inkl. renter. Prioritetsgældens kontraktuelle forpligtelser er opgjort til 1.157 mio. kr. mod en bogført dagsværdi på 726 mio. kr. svarende til en forskel på 431 mio. kr.

Markedsrisici

Markedsrisici er risici for at ændringer i markedspriser som f.eks. renter påvirker Koncernens resultat eller værdien af dets besiddelse af finansielle instrumenter.

Valutarisici

Koncernen optager udelukkende lån i danske kroner og er således ikke eksponeret over for ændringer i valutakurser.

Renterisici

Koncernen er som følge af sin drift, investeringer og finansiering eksponeret over for ændringer i renteniveau. Ledelsen følger nøje udviklingen på de finansielle markeder og overvejer, hvornår og i hvilket omfang det vil være relevant med indgåelse af rentesikringsaftaler.

I forhold til ejendomsporteføljens værdi udgør gælden (Loan To Value, LTV) ultimo året 42,3% (2024: 46,7%).

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 rente- omkost- ning t.kr.	Ændring i årlig rente omkost- ning t.kr.	Modi- ficeret varighed i år	Æn- dring i værdi af gælds- spørte- følje	Æn- dring 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.

29. Nærtstående parter

Nærtstående parter med kontrol

Der findes ingen parter med bestemmende indflydelse på Koncernen.

Transaktioner med nærtstående parter

Nærtstående parter i Koncernen omfatter bestyrelsen, direktionen samt tilknyttede virksomheder, som er angivet i note 9.

Transaktioner med bestyrelsen

Der har, bortset fra bestyrelsesvederlag som anført i note 5, ikke været transaktioner med bestyrelsens medlemmer i 2025.

Transaktioner med direktionen

Der har, bortset fra ledelsesvederlag som anført i note 5 og note 6, ikke været transaktioner med direktionens medlemmer i 2025.

Transaktioner med tilknyttede virksomheder

Der har i årets løb været gennemført følgende transaktioner med dattervirksomhederne.

Transaktioner med tilknyttede virksomheder (BELØB I DKK)	Moderselskab	
	2025	2024
Koncernintern leje	530	306
Salg af administrationsydelser	11.101	10.218
Finansielle indtægter	7.844	14.344
Finansielle omkostninger	0	3.388
Lån til datterselskaber	174.817	253.500
Langfristede forpligtelser hos datterselskaber	0	58.210
Kortfristede tilgodehavender hos datterselskaber	0	397

Moderselskabet har afgivet selvskydnerkaution over for datterselskabernes bankforbindelser. Der henvises til note 28 for yderligere oplysninger.

Moderselskabet har ikke modtaget sikkerheder for lån ydet til datterselskaberne.

30. Ny regnskabsregulering

Følgende relevante, nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag, der ikke er obligatoriske for Fast Ejendom Danmark A/S ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2025, er vedtaget, men endnu ikke trådt i kraft på tidspunktet for udarbejdelsen af koncernens regnskab. De vil blive implementeret i takt med at de træder i kraft.

- Ændring til IFRS 9 Finansielle Instrumenter og IFRS 7 Finansielle instrumenter. Oplysninger træder i kraft 1. januar 2026.
- Den nye standard, IFRS 18 - Præsentation og oplysninger i årsregnskabet træder i kraft 1. januar 2027.

Det forventes, at ingen af ændringerne eller de nye standarder vil have væsentlig påvirkning på indregning og måling.

Fast Ejendom Danmark A/S har foretaget en indledende analyse af implementeringen af IFRS 18 og den forventede effekt på præsentationen af resultatopgørelse, pengestrømsopgørelse, og noteoplysninger. Implementeringen forventes ikke at have væsentlig påvirkning og vil være begrænset til enkelte justeringer i præsentationen af resultatopgørelse, pengestrømsopgørelse og noteoplysninger.

31. Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen og frem til i dag indtruffet begivenheder, som i væsentlig grad påvirker resultatet eller balancen.

32. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 19. marts 2026 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 22. april 2026.

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.”

Peter Olsson

Næstformand

Serienummer: 40834312-a8a8-4c7e-be1b-e6e158e78b48

IP: 193.163.xxx.xxx

2026-03-19 07:12:16 UTC



Kristian Væver Myrup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 1bb12675-e150-486a-8e33-f3010a3aace9

IP: 188.180.xxx.xxx

2026-03-19 07:35:30 UTC



Henrik Reedtz Petersen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Underskriver

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 3b6e48a7-2646-4cac-bb32-eea55c75648c

IP: 165.225.xxx.xxx

2026-03-19 10:05:56 UTC



Anders Knudsen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsaut. revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 5d7cfa9d-c2d6-4f4b-8ba8-47bd7d6498da

IP: 165.225.xxx.xxx

2026-03-19 10:06:33 UTC



Niels Henrik Roth

Bestyrelsesformand

Serienummer: 1f9ac7fe-bdae-4e93-9883-1d90966294e9

IP: 77.241.xxx.xxx

2026-03-19 10:06:45 UTC



Torben Holger Schultz

Adm. direktør

På vegne af: Fast Ejendom Danmark A/S

Serienummer: 53ee4f6f-876d-40fd-bf75-572bcd1953c

IP: 185.237.xxx.xxx

2026-03-19 10:09:08 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.

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



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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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