

Forsytia Invest ApS

Felix Technologies ApS
Vesterbrogade 26, 1620 København V
CVR-nr. 40 00 95 82

Årsrapport 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. februar 2026
Dirigent:

.....
Henrik Demant

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Forsytia Invest ApS
Årsrapport 2025

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Forsytia Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 5. februar 2026

Direktion:

.....
Mikael Arne Fogemann
direktør

.....
Henrik Demant
direktør

Forsytia Invest ApS
Årsrapport 2025

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Forsytia Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Forsytia Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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:

- u Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne 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.
- u Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- u 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.

Forsytia Invest ApS
Årsrapport 2025

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- u Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- u Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Aarhus, den 5. februar 2026
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Michael Laursen
statsaut. revisor
mne26804

Anders Thorhauge
statsaut. revisor
mne50630

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Forsytia Invest ApS
Adresse, postnr. by	Felix Technologies ApS Vesterbrogade 26, 1620 København V
CVR-nr.	40 00 95 82
Stiftet	8. november 2018
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Mikael Arne Fogemann, Direktør Henrik Demant, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Ledelsesberetning

Beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er udlejning af fast ejendom til boligformål og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomhedens investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 89,8 mio. kr. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række centrale forudsætninger, herunder de forventede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktor, jf. oplysninger til noterne til årsregnskabet. Diskonteringsfaktoren er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav og inflationsforventninger på tilsvarende ejendomme med tilsvarende beliggenhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på 5.569 t.kr. mod et underskud på 1.566 t.kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på 29.452 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende, som skal ses i sammenhæng med en positiv dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendom samt en uudnyttet investeringskapacitet.

Dagsværdiregulering

Selskabets ejendom er vurderet til dagsværdi med afsæt i interne beregninger baseret på en Discounted Cash Flow beregningsmodel (DCF). Denne sammenholdes med valuarvurderinger foretaget af uafhængig ekstern valuar.

Dagsværdien pr. 31. december 2025 udgør i alt 89.800 t.kr., og i regnskabsåret har dette medført en positiv dagsværdiregulering på 4.800 t.kr. før skat. Stigning i investeringsejendommens dagsværdi for regnskabsåret 2025 skal ses i lyset af, at vurderingsusikkerheden er formindsket i forhold til året før, hvor antallet af referencetransaktioner var få. Med flere transaktioner især i Storkøbenhavn vurderes det anvendte afkastkrav som værende retvisende. Ledelsen har vurderet, at udviklingen i afkastkravet for selskabets investeringsejendom er faldet fra 5,25% pr. 31. december 2024 til 5,13% pr. 31. december 2025.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2025	2024
	Bruttofortjeneste	4.009.986	3.562.951
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.800.000	-3.800.000
	Resultat før finansielle poster	8.809.986	-237.049
	Finansielle indtægter	37.755	1.384
3	Finansielle omkostninger	-1.708.844	-1.739.958
	Resultat før skat	7.138.897	-1.975.623
4	Skat af årets resultat	-1.569.990	409.619
	Årets resultat	<u>5.568.907</u>	<u>-1.566.004</u>

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat

<u>5.568.907</u>	<u>-1.566.004</u>
<u>5.568.907</u>	<u>-1.566.004</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	<u>89.800.000</u>	<u>85.000.000</u>
		<u>89.800.000</u>	<u>85.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>89.800.000</u>	<u>85.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	78.112	45.302
	Periodeafgrænsningsposter	<u>39.529</u>	<u>29.388</u>
		<u>117.641</u>	<u>74.690</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.605.346</u>	<u>2.968.847</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.722.987</u>	<u>3.043.537</u>
	AKTIVER I ALT	<u>91.522.987</u>	<u>88.043.537</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2025	2024
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	50.000	50.000
	Overført resultat	29.401.682	23.832.775
	Egenkapital i alt	29.451.682	23.882.775
	Hensatte forpligtelser		
6	Udskudt skat	4.233.372	3.177.372
	Hensatte forpligtelser i alt	4.233.372	3.177.372
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.570.584	2.368.364
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	155.595	373.529
	Gæld til tilknyttede virksomheder	54.597.764	58.215.116
	Skyldig selskabsskat	513.990	26.381
		57.837.933	60.983.390
	Gældsforpligtelser i alt	57.837.933	60.983.390
	PASSIVER I ALT	91.522.987	88.043.537

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Antal ansatte
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 10 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	25.398.779	25.448.779
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-1.566.004</u>	<u>-1.566.004</u>
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	23.832.775	23.882.775
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>5.568.907</u>	<u>5.568.907</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>50.000</u>	<u>29.401.682</u>	<u>29.451.682</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Forsytia Invest ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Virksomhedens nettoomsætning repræsenterer primært årets huslejeindtægter fra investeringsejendomme.

Indtægter måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Nettoomsætning opgøres eksklusiv moms og med fradrag af eventuelle rabatter. Nettoomsætningen indregnes i den regnskabsperiode hvor ydelserne leveres.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, låneomkostninger og gebyrer.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsjendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsjendomme. Dagsværdien opgøres som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra den enkelte ejendom. Ved fastsættelse af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år inkl. leje- og prisstigninger samt en opgjort terminalværdi.

Udgifter, der tilfører en investeringsjendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsessummen, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsjendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsjendomme.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsjendom ældes, afspejles i investeringsjendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke afskrivninger på investeringsjendomme.

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsjendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IFRS 9 Finansielle instrumenter som fortolkningsbidrag til indregning og måling af 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.

Indtægtsførelsen af renter på nedskrevne tilgodehavender beregnes på den nedskrevne værdi med den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskat-ter.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser omfatter leverandørgæld m.v. og måles til amortiseret kostpris, som sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger omfatter deposita og forudbetalt husleje fra lejere vedrørende selskabets lejemål og måles til amortiseret kostpris, som sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Antal ansatte

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder

1.708.844

1.739.958

1.708.844

1.739.958

Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst
Årets regulering af udskudt skat

513.990	426.381
<u>1.056.000</u>	<u>-836.000</u>
<u>1.569.990</u>	<u>-409.619</u>

Materielle anlægsaktiver

Investerings-
ejendomme

kr.

Kostpris 1. januar 2025	73.004.220
Kostpris 31. december 2025	73.004.220
Opskrivninger 1. januar 2025	11.995.780
Årets værdireguleringer	4.800.000
Opskrivninger 31. december 2025	16.795.780
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	89.800.000

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.

Investeringsjendomme

Selskabets investeringsejendom består af 46 ejerlejligheder med et samlet areal på 3.659 m². Ejendommen er beliggende i Næstved.

Opgørelse af dagsværdi

Investeringsjendommen måles til dagsværdi ved anvendelse af en DCF-model.

Ved anvendelse af DCF-modellen opgøres dagsværdien som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra den enkelte ejendom. Ved fastsættelse af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år inkl. leje- og prisstigninger samt en opgjort terminalværdi. Terminalværdien udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inkl. forventet inflation.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er:

- u Diskonteringsfaktor: 7,13 % (5,13 % vægtet afkastkrav, 2 % forventet inflation).
- u Terminalværdi efter 10 år: 107,5 mio. kr. (Nutidsværdien af terminalværdien udgør 53,9 mio. kr.)
- u Udlejningsprocent: 100 %.
- u Lejepotentiale: 4,19 % over en periode på 5 år.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 89,8 mio. kr. pr. 31. december 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Følsomheden af den anvendte diskonteringsfaktor kan illustreres ved :

- Diskonteringsfaktoren stiger 0,25%-point: Dagsværdien falder 4,1 mio. kr.
- Diskonteringsfaktoren falder 0,25%-point: Dagsværdien stiger 4,5 mio. kr.

Følsomheden af den anvendte lejeindtægt kan illustreres ved :

- Lejeindtægterne stiger 1%: Dagsværdien stiger 1,1 mio. kr.
- Lejeindtægterne falder 1%: Dagsværdien falder 1,1 mio. kr.

kr.

_____ 2025

_____ 2024

Udskudt skat

Udskudt skat 1. januar	3.177.372	4.013.372
Årets regulering af udskudt skat	<u>1.056.000</u>	<u>-836.000</u>
Udskudt skat 31. december	<u><u>4.233.372</u></u>	<u><u>3.177.372</u></u>
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	<u>4.233.372</u>	<u>3.177.372</u>
	<u><u>4.233.372</u></u>	<u><u>3.177.372</u></u>

Langfristede gældsforpligtelser

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

Selskabets finansielle instrumenter omfatter følgende aktiver og forpligtelser, som er målt til amortiseret kostpris:

- Andre tilgodehavender 78 t.kr. (2024: 45 t.kr.)
- Likvide beholdninger 1.605 t.kr. (2024: 2.969 t.kr.)
- Leverandører af varer og tjenesteydelser 156 t.kr. (2024: 374 t.kr.)
- Gæld til tilknyttede virksomheder 54.498 t.kr. (2024: 58.215 t.kr.)

Selskabets ledelse har det overordnede ansvar for etablering af en politik for overvågning af selskabets risici. Ledelsen overvåger løbende selskabets risici.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

Kreditrisici

Kreditrisici er risikoen for finansielle tab såfremt lejere eller modparter til et finansielt instrument ikke kan opfylde deres kontraktuelle forpligtelser.

Selskabets kreditrisici knytter sig til primære finansielle aktiviteter. Selskabet har fra sine lejere modtaget deposita og forudbetalt leje på 2.570 t.kr. til afdækning af bl.a. kreditrisici for lejerne.

Selskabet vurderer, at kreditrisikoen forbundet med øvrige tilgodehavender er meget begrænset, blandt andet på grund af skyldnernes tilfredsstillende soliditet. Selskabet har derfor opgjort det forventede kredittab til 0 t.kr. Den maksimale kreditrisiko er afspejlet i de regnskabsmæssige værdier af de enkelte finansielle aktiver, der indgår i balancen.

Selskabets likvide beholdninger består af indeståender i danske pengeinstitutter. Der vurderes ikke at være nogen væsentlig kreditrisiko tilknyttet likviderne.

Likviditetsrisici

Likviditetsrisikoen er risikoen for, at selskabet ikke kan indfri sine finansielle forpligtelser i takt med at de forfalder. Det er selskabets politik som udgangspunkt at foretage låneoptagelse med pant i ejendommene ved 20- til 30-årige realkreditlån. I forbindelse med opstart af virksomheden kan egenfinansiering inden for koncernen på markedsvilkår dog forekomme i en kort periode.

Likviditetsbudget udarbejdes og opdateres løbende og der sker løbende rapportering herom til ledelsen.

Forfaldstidspunkter

Om selskabets finansielle forpligtelser kan angives følgende aftalemæssige forfaldstidspunkter:

kr.	31. december 2025				
	0-3 måneder	3-12 måneder	1-5 år	>5 år	I alt
Leverandørgæld	155.595	0	0	0	155.595
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	54.597.764	0	0	54.597.764
	<u>155.595</u>	<u>54.597.764</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>54.753.359</u>
Heraf renteudgifter	<u>0</u>	<u>1.708.844</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.708.844</u>

kr.	31. december 2024				
	0-3 måneder	3-12 måneder	1-5 år	>5 år	I alt
Leverandørgæld	373.529	0	0	0	373.529
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	58.215.116	0	0	58.215.116
	<u>373.529</u>	<u>58.215.116</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>58.588.645</u>
Heraf renteudgifter	<u>0</u>	<u>1.739.959</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.739.959</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

Markedsrisici

Markedsrisikoen er risikoen for, at ændringer i markedspriser såsom valutakurser og renter påvirker selskabets resultat eller værdien af dets besiddelse af finansielle instrumenter.

Renterisici

Selskabet er som følge af sin drift, investeringer og finansiering eksponeret over for ændringer i renteniveau. Ledelsen følger nøje udviklingen på de finansielle markeder og optager som udgangspunkt realkreditlån med fast eller variabel forrentning. I forbindelse med opstart af virksomheden kan egenfinansiering inden for koncernen på markedsvilkår dog forekomme i en kort periode.

Valutarisici

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

Dagsværdi af finansielle instrumenter

Selskabet måler leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder til dagsværdi. Gælden er baseret på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer og vedrører niveau 3 i dagsværdihierarkiet. Der indgår ikke andre væsentlige ikke-observerbare inputs i dagsværdien af gæld til tilknyttede virksomheder.

Kapitalstyring

Anparskapitalen

Anpartskapitalen består af 50.000 anparter á nominelt 1 kr. Ingen anparter er tildelt særlige rettigheder. Der er ingen begrænsninger i omsætteligheden og ingen stemmeretsbegrænsning.

Kapitalstruktur

Selskabet 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 selskabets politik, at kapitalfrembringelse samt placering af overskudslikviditet styres centralt af forvaltningsselskabet.

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Formuepleje Ejendomme Select A/S og hæfter subsidært og begrænset med selskabet for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets regnskab (Formuepleje Ejendomme Select A/S, CVR-nr. 42 52 71 49). Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2025.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Nærtstående parter

Forsytia Invest ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
Formuepleje Ejendomme Select A/S	Aarhus C	Kapitalbesiddelse

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Formuepleje Ejendomme Select A/S	Aarhus C	CVR.dk

Transaktioner med nærtstående parter

Virksomheden oplyser kun om transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår, jf. lovens § 98 c, stk. 7.

Alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.