

ÅRSRAPPORT 2021



FAST EJENDOM
DANMARK A/S

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 2021

17. regnskabsår

Vedtaget på selskabets ordinære generalforsamling den 21. april 2022

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	14
Hovedaktiviteter	14
Årets resultat og formue	15
Øvrige forhold	20
Begivenheder efter balancedagen	20
Forventninger til 2022	21
Langsigtede finansielle mål	21
Indre værdi	22
Særlige risici	22
Væsentlige samarbejdsaftaler	22
Forsikringsforhold	22
Udbytte og udbyttepolitik	22
Selskabskapital	22
Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar jf. ÅRL §99a	23
Lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse jf. ÅRL §107b	25
Lovpligtig redegørelse for dataetik jf. ÅRL §99d	27
Måltal for det underrepræsenterede køn jf. ÅRL §99b	28
KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB	29
Ledelses- og revisionspåtegninger	30
Resultat- og totalindkomstopgørelse for 2021	34
Balance pr. 31. december 2021 - Aktiver	35
Balance pr. 31. december 2021 - Passiver	36
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021	37
Pengestrømsopgørelse	38
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

Direktion

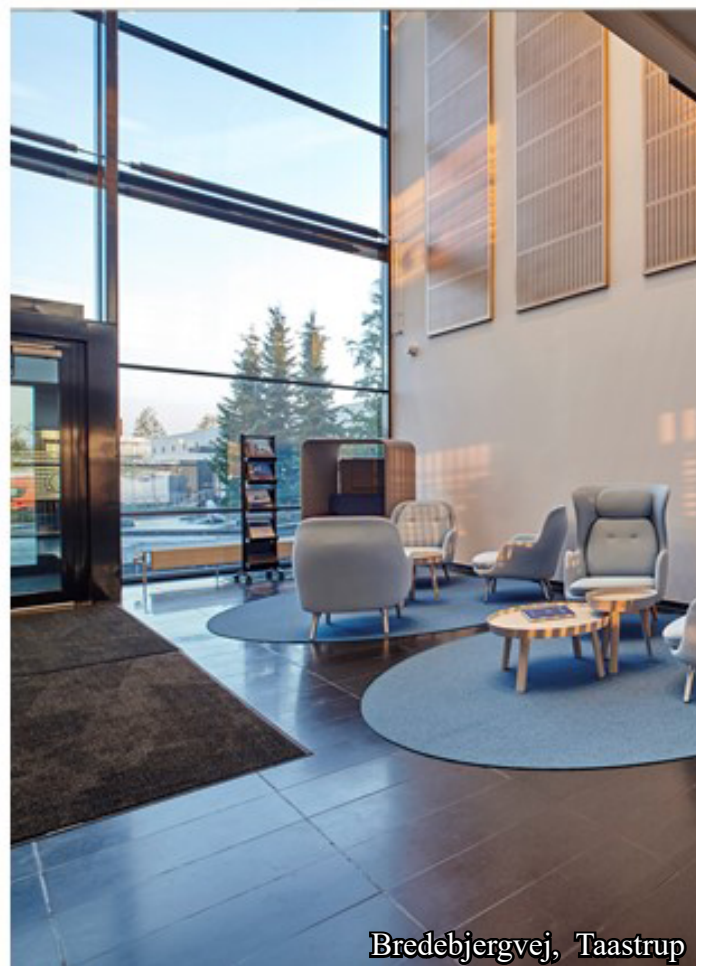
Torben Schultz

Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Alle' 36
2000 Frederiksberg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 21. april 2022 fra kl. 16:00 på adressen
c/o Accura Advokatpartnerselskab, Tuborg Boulevard 1, 2900 Hellerup.

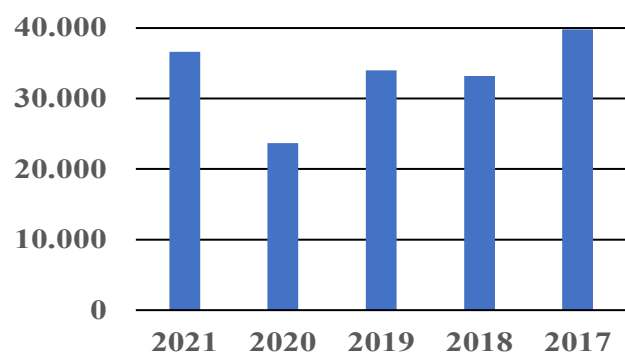


Bredbjergvej, Taastrup

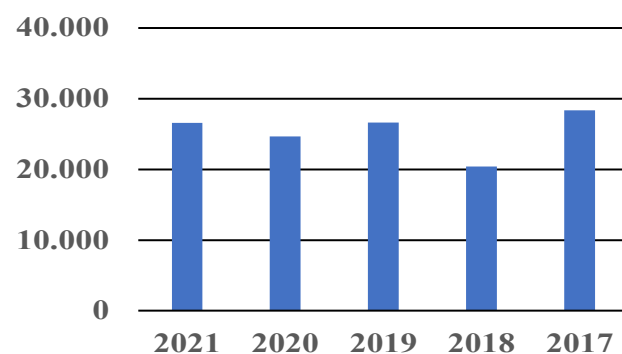
Hoved- og nøgletal

Hovedtal i DKK '000	2021	2020	2019	2018	2017
Totalindkomstopgørelse					
Lejeindtægter	77.498	64.857	76.035	72.158	78.304
Resultat af ejendommens drift	48.494	34.793	45.995	44.410	49.881
Værdireguleringer af investeringsejendomme	83.160	19.638	30.034	14.337	6.203
Bruttoresultat	131.654	54.431	76.029	58.747	56.084
Resultat af primær drift	119.766	43.302	64.011	47.538	45.994
Resultat af primær drift før værdireguleringer	36.606	23.664	33.977	33.201	39.791
Finansielle poster, netto	-9.579	-8.892	-6.265	-5.081	-11.708
Resultat før skat	110.187	34.410	57.746	42.457	34.286
Årets resultat	77.005	25.865	45.475	33.430	29.496
Balance					
Langfristede aktiver	1.126.210	1.108.466	1.019.703	889.130	868.200
Kortfristede aktiver	141.399	42.116	45.628	84.655	91.486
Selskabskapital	5.319	5.319	5.319	5.482	5.482
Egenkapital	485.011	407.818	383.964	345.542	314.460
Langfristede gældsforpligtelser	741.944	702.617	648.340	598.609	613.480
Kortfristede gældsforpligtelser	40.654	40.147	33.027	29.634	31.746
Balancesum	1.267.609	1.150.582	1.065.331	973.785	959.686
Investering i langfristede aktiver	30.494	69.811	100.668	6.602	0
Antal aktier i omløb, stk.	2.570.979	2.570.979	2.588.607	2.652.442	2.677.531
Pengestrøm fra					
Driftsaktivitet	26.599	24.656	26.609	20.415	28.338
Investeringsaktivitet	-13.806	-69.489	-100.131	-6.602	94.520
Finansieringsaktivitet	8.984	42.489	32.585	-21.936	-99.101
Årets pengestrømme	21.777	-2.344	-40.937	-8.123	23.757

Resultat af primær drift før værdireguleringer (DKK '000)



Pengestrøm fra driftsaktivitet (DKK '000)



Hoved- og nøgletal

Nøgletal		2021	2020	2019	2018	2017
Ejendomsafkast før værdiregulering (afkastgrad 1)	%	3,2	3,2	3,5	3,8	4,3
Ejendomsafkast efter værdiregulering (afkastgrad 2)	%	10,3	4,0	6,7	5,4	5
Forrentning af egenkapital	%	17,2	6,5	12,5	10,1	9,7
Areal ultimo ²⁾	m ²	183.221	184.690	171.209	151.903	152.154
Udlejningsgrad investeringsejendomme, lejeværdi ³⁾	%	80,1	77,1	88,8	91,1	88,1
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav	%	6,5	6,9	7,0	7,0	7,0
Resultat af ejendomme, udlejet ³⁾	kr/m ²	330	244	303	321	372
Husleje, udlejet ⁴⁾	kr/m ²	528	455	500	521	584
Resultat af ejendomme inkl. værdiregulering ⁴⁾	kr/m ²	889	382	500	425	418
Dagsværdi af ejendomme	kr/m ²	6.557	6.002	5.956	5.853	5.706
Omkostningsprocent	%	0,99	1,00	1,18	1,26	1,16
Resultat pr. aktie	kr	29,95	10,06	17,28	12,54	10,89
Udvandet resultat pr. aktie	kr	29,91	10,04	17,28	12,54	10,89
Gennemsnitlig lånerente	%	1,27	1,24	1,24	1,33	1,89
Loan to Value	%	54,6	56,8	56,8	56,4	59,5
Gennemsnitlig antal ansatte		7	7	7	6	7

Indre værdi	kr	188,65	158,62	148,33	130,27	117,44
Tilvækst i indre værdi, årlig	%	18,9	6,9	13,9	10,9	10,6
Tilvækst i indre værdi, gns. seneste fem år	%	12,3	10,5	12,0	9,8	
Børskurs ultimo året	kr	141,00	119,00	131,00	86,50	97,00
'Discount', børskurs i forhold til indre værdi	%	25	25	12	34	17

Definitioner og beregningsformler fremgår af note 1 under anvendt regnskabspraksis.

1) Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal for årene 2017 - 2018 i forbindelse med implementering af IFRS 9, IFRS 15 og IFRS 16.

2) I 2021 er arealet reduceret med 1.469 m² primært som følge af salg af en enkelt ejendom. I 2019 blev arealet øget væsentligt som følge af tilgang af ejendommen Ringager.

3) Udlejningsgrad for 2019 og 2020 er opgjort ekskl. udviklingstunge ejendomme, som i 2020 bestod af ejendommen Baltorpevej og i 2019 af ejendommen Baltorpevej og ejendommen Ringager. Udlejningsgraden inkl. udviklingstunge ejendomme udgør for 2020 og 2019 henholdsvis 72,9% og 79,0%. Faldet i udlejningsgrad fra 2019 til 2020 skyldes overførsel af ejendommen Ringager til den almindelige investeringsportefølje.

4) Nøgletal for 2019 og 2020 er tilpasset, således at disse beregnes på baggrund af udlejningsgraden af investeringsejendomme ekskl. udviklingstunge ejendomme.

Overordnet økonomisk overblik

Det har været et travlt og godt år for Selskabet, hvor vi har reetableret udlejningsgraden fra primo 2020, og skabt fundamentet for fremtiden med hensyn til yderligere udlejning og dermed yderligere nedbringelse af vores tomgang. Selskabet har indgået aftale om udvikling af lejligheder på Baltorpevej i Ballerup, som ved færdiggørelse om ca. to år, vil bidrage væsentligt med yderligere stabil indtjening og et stabilt cash flow. Vi har solgt ejendommen Rådhusvej 13 i Charlottenlund med henblik på at styrke vores finansielle struktur i forbindelse med udviklingsprojektet i Ballerup.

Set i et mere overordnet perspektiv, blev 2021 på mange måder en fortsættelse af tidligere år. Ikke mindst effekten og betydningen af COVID-19 kom endnu klarere til udtryk, og gjorde 2021 til endnu et turbulent år, hvor en række ejendomsaktører fortsat blev positivt påvirket af pandemien. Året startede således med massive nedlukninger og restriktioner som følge af en ny DELTA variant. Disse påvirkninger blev rimeligt hurtigt absorberet, og det stod klart, at samfundet – ikke mindst det danske – var ganske godt forberedt denne gang. Ultimo året blev verden så præsenteret for endnu en variant –OMICRON varianten. Den viste sig heller ikke at have en hverken større eller længerevarende effekt på markederne, selvom også denne variant medførte restriktioner og nedlukninger især af ”de sædvanlige” brancher i turist – og oplevelsesindustrien.

COVID-19 var således fortsat et væsentligt tema i 2021, men den medførte langt fra samme panik som første gang verden stiftede bekendtskab med pandemien tilbage i marts 2020. Til gengæld blev et af de helt store buzz words, som en konsekvens af pandemien, ”disruption”, og i dette tilfælde i forbindelse med forsyningskæder og leverance stabilitet på verdensplan. Også bygge – og anlægssektoren blev ramt, hvilket har medført længere leveringstider og stigende priser på en lang række varer.

På trods af dette, var den økonomiske vækst kraftigere end set i mange år. I takt med at landet genåbnede, begyndte beskæftigelsen igen at stige. Udrulningen af vaccinerne og dermed også en større immunitet blandt befolkningen betød, at samfundet kunne vende tilbage til mere normale tilstande i store dele af 2021.

Transaktionsvolumen på det danske ejendomsmarked var i 2021 historisk høj, og den er i stigende grad drevet af udenlandske aktører, dog i sund konkurrence med mange store danske aktører på ejendomsmarkedet. Den samlede transaktionsvolumen rundede for første gang nogensinde 100 mia. kr., og boligejendomme handles ultimo 2021 helt ned til 3 pct. i afkast. Og det er værd at bemærke, at ud af den samlede transaktionsvolumen var næsten halvdelen (47 mia. kr.) transaktioner uden for Storkøbenhavn.

Der er således fortsat meget kapital i investeringsmarkedet, hvilket kombineret med gode forretningsvilkår i Danmark, det stabile politiske system og den robuste økonomi (AAA rating hos de store analyse firmaer) er medvirkende til at Danmark betragtes som en ”safe haven” af mange internationale investorer.

Efter at beskæftigelsen igennem de seneste år toppede i 2019 med næsten 3 millioner i job, og en ledighedsprocent på 3,7 pct., faldt den i 2020 som følge af COVID-19. Ved udgangen af 2020 var ledigheden steget til 4,7 pct. på grund af pandemien og nedlukninger. Andet kvartal i 2021 bød på en rekordhøj stigning i beskæftigelsen, og ifølge Danmarks Statistik faldt ledigheden yderligere igennem sidste halvdel af 2021 og endte året med en ledighedsprocent på 2,5 pct. af arbejdsstyrken. Dette er det lavest niveau siden september 2008. I 2022 forventer regeringen at ledigheden falder yderligere til 2,4 pct. Beskæftigelsen nåede således nye højder, virksomhederne tjente flere penge, og lønningerne steg. Dermed steg også efterspørgslen efter flere og større boliger, samt flere kontor-, lager- og produktionslokaler.

Renten var ved indgangen til 2021 fortsat historisk lav, men igennem året har den lange rente vist en svagt stigende tendens. Inflationen er tiltaget efter genåbningen af samfundet, hvilket bl.a. skyldes COVID-19 afledte problemer med de globale forsyningslinjer, som har medført forsinkelser med at skaffe en lang række varer, kombineret med stærkt stigende energipriser. Stigende inflationsforventninger i eurozonen og USA øger forventningerne til fremtidige stigninger i markedrenterne, eftersom centralbankerne anvender inflationsniveauet som pejlemærke i forbindelse med rentefastsættelsen. På trods af den stigende inflation fastholdt ECB sin ledende korte rente på minus 0,5 pct.

Alt i alt er dansk økonomi kommet hurtigt og stærkt ud af krisen. En ekspansiv finanspolitik, en effektiv udrulning af vacciner samt en række hjælpepakker til de ramte dele af erhvervslivet afdæmpede de økonomiske tilbageslag og sikrede at Danmark har været et af de hurtigste lande til at vende tilbage til normaliserede tilstande. Danmark var præget af restriktioner og nedsat aktivitet ved indgangen til 2021. På grund af en bred politisk velvilje, hurtig udrulning af vacciner og andre tiltag vendte dansk økonomi i løbet af året og endte med en fremgang i BNP, som ifølge økonomisk redegørelse fra Finansministeriet endte på 3,9 pct. For sammenligningens skyld var BNP i 2020 for første gang siden finanskrisen negativ med -2,1 pct. I 2022 og 2023 forventer Finansministeriet, at BNP stiger med henholdsvis 2,8 pct. og 2,1 pct. Om end det økonomiske tilbageslag i 2020 var hårdt, var det ganske kortvarigt, og på trods af usikkerheden omkring den fremtidige udvikling i COVID-19 situationen, står dansk økonomi ved indgangen til 2022 lige så stærkt som før pandemien.

Bolig

Boligmarkedet er fortsat meget stabilt, og står ifølge Colliers Markedsrapport for 56 pct. af investeringsvolumen i 2021. Den store interesse fra både danske og udenlandske investorer har presset afkastene ned på meget lave niveauer. 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. Gennem en årrække er indbyggertallet i København steget, men på trods af opførelse af en lang række boligejendomme, har udbuddet ikke kunne følge med efterspørgslen. Det har resulteret i underskud af boliger, og deraf stigende priser og lejeniveauer. Efter flere år med store stigninger bliver lejeniveauerne i nogle segmenter (større og dyrere lejligheder) dog udfordret af lejerne. Dette har medført, at interessen for lejeboliger i omegnskommunerne af især København og Århus, men også i den øvrige provins, er øget væsentligt. Boligejendomme i dette geografiske segment har også påkaldt sig investorenes interesse. Som følge af den hårde konkurrence og de meget lave afkast i de større byer, vælger flere danske og udenlandske investorer i stigende grad at investere uden for de større byer. Dette billede tegnede sig allerede i 2021, men den geografiske spredning er steget i 2021 i takt med investorenes interesse for provinsen kombineret med de ekstremt lave afkast i de større byer.

Lager og logistik

Foruden boligmarkedet har især lager og logistikmarkedet været i fokus i 2021. Den accelererende udvikling som startede i 2020 inden for nethandlen, homeware, streaming og andre brancher tog yderligere til i styrke i 2021, så en lang række producenter og transporterhverv har fortsat haft særdeles gode tider. IT og software virksomheder, som har vist vejen til en anden måde at ”mødes” på, har ligeledes fortsat gode tider. I mange henseender har 2021 været en kopi af 2020, blot med en accelererende effekt.

E-handlens fortsatte stigende andel af det samlede forbrug på verdensplan har ligeledes blot taget til i styrke. Også danskerne handler mere og mere online, og generelt er e-handlen blevet en fast integreret del af vores forbrugermønster. Det nye er, at kunderne hurtigere tager digitale og teknologiske muligheder til sig. Butikker, distributionsselskaber, betalingsudbydere og sociale medier leverer stribevis af tiltag, som giver forbrugerne mulighed for at handle online. Og forbrugerne har taget det hurtigt til sig.

I dag er den generelle forventning blandt forbrugerne, at varer bestilt online kommer inden for 1-2 dage. For ikke så længe siden var forventningerne 3-4 dage, men den stærkt stigende e-handel har åbnet for nye spillere og muligheder, ikke mindst på distributionen, så dag-til-dag levering er allerede normalt. Inden for dagligvare sektoren leveres nu flere steder inden for

en time.

Denne fortsatte stærke vækst i e-handlen har vist sig at have en betydelig positiv indvirkning på lager- og logistiksektoren, da det kræver en effektiv forsyningskæde og et effektivt distributionsnetværk. Dette billede er som sagt en fortsættelse af den klare tendens som tog fart i 2020. Effekten, og konsekvenserne heraf i form af højere lejeniveauer og større efterspørgsel efter denne type ejendomme, er blot blevet endnu tydeligere og større i 2021.

Flere virksomheder har udvidet lager – og logistiklokaler som følge af øget efterspørgsel. Ligeledes opleves større investorerinteresse for dette segment, og investeringsmarkedet oplevede fortsat faldende afkastkrav i løbet af 2021.

Interessen for lager- og logistikejendomme i de sekundært beliggende områder omkring storbyerne, og med let adgang til den offentlige infrastruktur, har været stigende efter at rystelserne fra coronakrisen har lagt sig, og tomgangsprocenten inden for dette segment har tilsvarende været faldende siden efteråret 2020. Tomgangen er dog meget forskellig imellem nybyggede og mere effektive ejendomme sammenholdt med ældre og ofte mere utidssvarende ejendomme. Men interessen for denne type ejendomme er ikke desto mindre stigende, hvilket påvirker lejen i det sekundære segment i opadgående retning.

Lager og logistik ejendomme har således været særdeles eftertragtet i 2021, og ifølge Colliers Markedsrapport er transaktionsvolumen i dette segment vokset til mere end det dobbelte af 2020 niveauet. Interessant er det at notere sig, at aktiviteterne i højere grad finder sted uden for de store byer.

Kontor

De fleste udbydere af kontorlejemål, er efterhånden enige om, at fremtidens kontor bliver påvirket af COVID-19. Det er nu kun et spørgsmål om, hvordan kontormarkedet påvirkes, og hvordan aktørerne skal agere. COVID-19 har ført til, at arbejdstagere og arbejdsgivere har fået øjnene op for de muligheder, der er ved at arbejde hjemmefra, samt hvordan digitale løsninger kan anvendes til at løse opgaver smartere og mere effektivt. Det resulterer i større autonomi, øget effektivitet, sparet transporttid og en bedre balance imellem arbejde og familieliv for størstedelens vedkommende. Det medfører et naturligt øget fokus på fleksibilitet, hvilket fortsat er et hovedkriterie inden for kontor segmentet, som har medført stigende interesse for kontorfællesskaber og kontorhoteller. Disse giver mindre såvel som større virksomheder mere fleksibilitet i forhold til deres lokale behov. Derfor forventes efterspørgslen efter kontorfællesskaber og kontorhoteller også fortsat at være høj, og de færreste tvivler efterhånden på at denne effekt på efterspørgslen kun har været midlertidig.

Lejerefterspørgslen efter kontorlejemål er fortrinsvis koncentreret om nyere eller nyistandsat og mere tidssvarende og effektive kontorlokaler, som typisk rummer gode muligheder for individuelle og skræddersyede indretningsløsninger, og hvor lejerne har mulighed for at up-/downsize i forhold til deres løbende behov. Virksomhedernes fokus på effektive kvadratmeter og fleksible lejevilkår har øget interessen for kontorhoteller og servicerede flerbrugerhuse. Coronakrisen har forstærket denne tendens, og mange forventer at nogle af de arbejdsmønstre som krisen har medført, med bl.a. forstærket tendens til hjemmearbejdspladser evt. kombineret med free seating ordninger i større eller mindre grad, vil vise sig at blive af permanent karakter. Det er endnu meget svært at vurdere den samlede effekt, blandt andet fordi en vis faglig sparring med kolleger i nærheden og daglig social kontakt også har sine fordele. Tendensen til mere hjemmearbejde – og deraf et afledt behov for mindre efterspørgsel på kontorkvadratmeter - vil formentlig modvirkes af vores øget fokus på sundhed. For at begrænse smitterisiko ved at have en vis fysisk afstand kan det være nødvendigt at øge kontorareal pr. ansat, og reorganisere indretning af kontorer. I tillæg hertil er der på baggrund af mangel på kvalificeret arbejdskraft som følge af den meget høje beskæftigelsessituation, kommet yderligere fokus på at indrette yderst attraktive kontomål, samt at kunne tilbyde en række fællesfaciliteter. På denne baggrund vurderer Colliers i deres markedsrapport at det samlede set vil trække i retning af øget efterspørgsel på kontor kvadratmeter.

For både kontor- samt lager- og logistikejendomme gælder, at en del af de mere sekundært beliggende arealer i stigende grad kan tiltrække efterspørgsel som følge af gennemførelsen af infrastrukturprojekter, som f.eks. den nye letbane ved Ring 3 uden for København.

FAST EJENDOM DANMARK A/S

Hvordan er vi positioneret

Hovedaktiviteterne er fortsat udlejning, udvikling og drift af erhvervslejemål omkring København og de større byer i provinsen. Ligeledes påtager Selskabet sig også gerne investering i ejendomme, hvor der som et centralt element, vil kunne indgå en værdiskabende udviklingsopgave af den enkelte ejendom. Dette medfører, at Selskabet i søgningen efter nye investeringer også søger ejendomme med et større udviklingspotentiale end tidligere, hvorved selskabet selv realiserer det økonomiske udbytte af udviklingsarbejdet, samt udnytter kompetencerne i Selskabets organisation til at tilføre en ejendom yderligere værdi. I 2021 er der, som beskrevet i Børsmeddelelse nr. 11, kommet yderligere en aktivitet til Selskabets øvrige forretningsområder, i forbindelse med at Selskabet ultimo 2021 indgik en totalentreprise aftale med HHM A/S, vedrørende opførelse af 96 lejligheder på Baltorpvej i Ballerup. Denne form for rendyrket udviklingsaktivitet af en boligmasse, er dog ikke noget som Selskabet ønsker at dyrke på sigt, men et udtryk for

at Selskabet vurderer, at det netop i det nuværende marked er den optimale udnyttelse af ejendommens potentiale. Opførelsen af lejlighederne i Ballerup, er således den bedste udnyttelse af de muligheder som har været til stede på ejendommen.

De aktuelle markedstendenser efter reaktionerne på Corona udbruddet som beskrevet ovenfor betyder, at Selskabets ejendomsportefølje befinder sig i et positivt scenarie med øget efterspørgsel på lager- og logistikejendommene og deraf stigende lejpriser og faldende tomgang. Over halvdelen af Selskabets portefølje består af lager – og logistikejendomme, som oplever stor efterspørgsel i forbindelse med, at regeringens tiltag mod udbredelsen af COVID-19 har vist deres effekt på detailbranchen, nethandel m.v. Den type logistikløsninger som pandemien har medført, eller blot accelereret, medfører behovet for ”last mile distribution” og dag til dag-levering. Dette passer godt til en række af Selskabets ejendomme, som ligger relativt bynært og meget tæt på den mest relevante infrastruktur, men hvor der ikke nødvendigvis er f.eks. 12 m. loftshøjde, diverse robot systemer til plukning, moderne indretning m.v. Året 2021 har således, været et gunstigt år for Selskabet i dette segment.

I kontorudlejningssegmentet oplever Selskabet kun øget efterspørgsel efter pandemien. Vi har således dialog med flere potentielle såvel som eksisterende lejere, som ønsker mere plads og bedre indretning, og som er positive over de tiltag, som vi påbegyndte implementering af for flere år siden. Større fleksibilitet i form af bl.a. fremlejemulighed og kortere bindingsperioder samt ”hybride” løsninger i storrumskontorer, hvor medarbejdere kan bevæge sig rundt til forskellige zoner i kontoret som endda kan være indrettet til specifikke formål er de helt centrale ønsker. Der er således fortsat et betydeligt incitament til at opgradere og arbejde med lejemålene for at kunne opfylde lejernes fokus på indretning, effektivitet og fleksibilitet, og Selskabet arbejder målrettet for at imødekomme tendenserne og efterspørgslen.

Selskabets almindelige aktivitet i forbindelse med de til branchen hørende normale løbende forhandlinger med lejere, ind- og fraflytninger samt vedligeholdelsesaktiviteter for porteføljens ejendomme, blev således yderligere stimuleret af en betydelig efterspørgsel i 2021. Selskabet har på den baggrund indhentet den tomgang, som de mange fraflytninger medførte i 2020.

Væsentlige aktiviteter i året

Udlejning

Reducering af tomgangen efter de omfattende fraflytninger som Selskabet stod overfor i 2020 og af tomgangsarealer i øvrigt har fortsat været et kernefokusområde. Selskabet modtog en række opsigelser i 2019, til fraflytning i 2020. Opsigelserne var i forvejen ventet eller strategisk besluttet. Det lykkedes i

løbet af 2020 at udleje et ganske betragteligt antal m², og den reelle og fulde helårseffekt har for de fleste nyudlejninger haft fuld effekt i 2021. Selskabet er således lykkedes med at indhente den ”tabte” lejemasse, og udlejningsgraden er, såfremt vi ikke indregner effekten fra Ringager jf. nedenfor, i 2021 kommet tilbage på niveau med tidligere, hvilket igen har medført en ganske tilfredsstillende lejeindtægt i 2021.

Ledelsen er af den opfattelse, at det omfattende niveau af udlejninger i 2020 og 2021, er udtryk for at strategien, med en mere aktiv udvikling og bearbejdning af de enkelte ejendomme i porteføljen, har virket efter hensigten, og ledelsen vil fortsætte disse tiltag med henblik på en fortsat forbedring af såvel udlejningsmulighederne som lejeniveauerne.

Den samlede tilgang i 2021 udgjorde 7,1 mio. kr. (48 indflytninger, 10.095 m²). Fraflytninger udgjorde -2,7 mio. kr. (19 fraflytninger, 4.721 m²). Ultimo 2021 er der modtaget varslinger om fire fraflytninger i 2022 med samlet leje på 3,7 mio. kr. (3.732 m²). Ultimo februar 2022 er der indgået aftaler til indflytning med en samlet tilgang i året på 3,5 mio. kr. (15 indflytninger).

Selskabet rapporterer udlejningsgraden ekskl. projektejendomme som ultimo 2021 alene udgøres af Baltorpevej. Tidligere betragtedes også ejendommen Ringager 2-4 i Brøndby som projektejendom, men som resultat af en forbedret udlejnings-situation samt en fremskreden opgradering af ejendommen, betragtes denne ejendom, fra primo 2020, på lige fod med den øvrige portefølje af investeringsejendomme, på trods af at der helt som forventet fortsat er en betydelig tomgang og et betydeligt udviklingspotentiale i ejendommen. Udlejningsgraden af investeringsejendomme er herefter øget fra 77,1 pct. primo året til 80,1 pct. ultimo året.

Udlejningsgrad, pct.	2021	2020
Investeringsejendomme	80,1	77,1
Investeringsejendomme ekskl. Ringager	89,2	86,4

Det er således lykkedes at kompensere for den ret betragtelige afgang, som ramte Selskabet primo 2020. Såfremt Ringager 2-4 ikke indgår i beregningen af udlejningsgraden, vil udlejningsgraden udgøre 89,2 pct.

Der konstateres fortsat en tilfredsstillende udlejningsaktivitet i porteføljen, hvorfor det er ledelsens forventning, at udlejningsgraden realiseres i niveauet 83 pct. ultimo 2022.

Ringager 2-4, Brøndby

Den fortsatte istandsættelse og opgradering af Ringager 2 – 4, Brøndby har som oprindeligt planlagt udgjort en væsentlig del af Selskabets aktiviteter i 2021, på lige fod med bestræbelserne

på udlejning af lokalerne. Fast Ejendom Danmark A/S flyttede sin adresse til Brøndby den 1. december 2020.

Ejendommen er på ca. 22.000 m², heraf 18.000 m² kontor og 4.000 m² kælder og blev anskaffet for 84,6 mio. kr. Som prisen afspejler, var der et betydeligt potentiale i ejendommen som følge af en markant tomgang, kombineret med et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb. Realiseringen af dette potentiale er Selskabet godt i gang med, og i 2021 er der foretaget udlejning af 3,1 mio. kr. (26 indflytninger, 2.583 m²), hvilket kan sammenholdes med fraflytninger i 2021 på 0,2 mio. kr. (3 fraflytninger, 231 m²). Ejendommen er ved udgangen af 2021 tæt på 50 pct. udlejet, hvilket kan sammenholdes med godt 10 pct. udlejning efter fraflytning af ejendommens tidligere største lejer – Bane Danmark – ultimo 2018.

Udviklingen af ejendommen, herunder konceptet med kontorhotel kombineret med mindre og mellemstore lejemål, attraktive og eksklusive kontorer og fællesarealer, et passende tilbud af fælles serviceydelser som Hospitality Service Center, moderne mødefaciliteter med professionelt AV-udstyr, restaurant, fitnesscenter m.v., har vist sig i udpræget grad at ramme efterspørgslen fra lejerne samt den trend udlejere har oplevet de seneste par år, bl.a. stærkt accelereret af Coronakrisen.

Selskabets nøgletal i forbindelse med udlejningsgraden m.v. vil som konsekvens af købet af Ejendomsselskabet Ringager ApS være negativt påvirket i et par år endnu, omend vi oplever et positivt udlejningsscenarie.



Baltorpevej, Ballerup

Selskabet blev ultimo 2018 præsenteret for Ballerup Kommunes ide for en ny rammelokalplan, som muliggør konvertering af Selskabets eksisterende ejendom på Baltorpevej fra ren erhvervsejendom til boliger eller en kombination af boliger og erhverv. Kommunens overordnede helhedsplan er at konvertere Ballerup Erhvervspark til Baltorpe Bykvarter. Selskabet ejer en større ejendom på Baltorpevej i Ballerup, som er en del af pågældende område. Såfremt helhedsplanens tanker omkring udnyttelse af området gennemføres i dets tidligere præsenterede form, medfører det bl.a. byggeret på over 22.000 m² boliger. Vi har siden 2019 i samarbejde med arkitekter, rådgivende ingeniører, øvrige rådgivere og kommunen arbejdet videre med denne mulighed. En række af de oprindelige forudsætninger og det oprindelige idegrundlag blev af kommunen ændret primo 2020, og en del af det påbegyndte – og næsten færdiggjorte – projekteringsmateriale måtte ændres væsentligt.

Det lykkedes imidlertid at opnå byggetilladelse i 2020 vedrørende en del af projektet, og ultimo 2021 indgik Selskabet en totalentrepriseaftale med HHM A/S, om opførsel af 96 lejligheder med sammenlagt 8.129 m² i første etape. Sideløbende med opførslen af første etape boliger, vil Selskabet i samarbejde med kommunen udarbejde plangrundlaget for den resterende del af ejendommen, som, såfremt det fortsat bliver muligt med en 100% byggeret, vil udgøre yderligere næsten 14.000 m².

Når byggeriet af første etape står færdigt ultimo 2023, vil projektet overgå til investeringsejendom. Det forventes at projektsommen inkl. grundværdi, baseret på de nuværende markedsvilkår, vil være i niveauet + 250 mio. kr. og den forventede bruttoløje baseret på nuværende lejeniveauer vil fra 2024 blive i niveauet +13 mio. kr. Den regnskabsmæssige effekt af projektet vil materialisere sig i takt med byggeriets fremdrift, forudsat at dagsværdien af projektet kan skønnes pålideligt. Indtil da vil projektet blive indregnet til kostpris.

Konvertering til boliger på denne ejendom er ikke et udtryk for en ændring i Selskabets overordnede strategi, som fortsat primært er investering i erhvervsejendomme. Men omdannelsen af Baltorpevej rummer en gunstig mulighed for at skabe et attraktivt afkast for Selskabet, ikke mindst set i lyset af den efterspørgsel, der er på boliger i de københavnske omegnskommuner.

Som følge af ovenstående har Selskabet undladt udlejningsbestræbelser på ejendommen de seneste år. Dette har påvirket udlejningsgraden i 2020 og 2021, og som en konsekvens heraf også resultat og likviditet.



Baltorpevej, Ballerup

Kærup Industrivej, Ringsted

I oktober måned 2019 indgik Fast Ejendom Danmark en 11-årig lejeaftale med møbelproducenten MUUTO A/S. Aftalen er en forlængelse af en eksisterende lejeaftale på 13.988 m² lager- og logistikejendom kombineret med en ny og moderne lager- og logistikejendom på 10.800 m² samt udvidelse af eksisterende udlejningsareal med 1.512 m². Nybyggeriet er i 2020 gennemført som forventet og budgetteret og blev færdigt før tid, og MUUTO A/S kunne således tage de nye flotte og moderne logistiklokaler i brug en måned før forventet. Lejeaftalen er den største enkeltstående lejeaftale som Selskabet har indgået, og vil bidrage betydeligt til Selskabets drift og likviditet i de næste mange år. Såvel resultat – som cash flow effekten fra lejeforholdet har haft fuld effekt i år 2021, og aftalen har været en væsentlig bidragsyder til Selskabets resultat i 2021.



Kærup Industrivej, Ringsted

Rådhusvej, Charlottenlund

Selskabet underskrev i december 2021 en aftale med Viga Real Estate om salg af Selskabets tidligere domicilejendom i Charlottenlund (3.000 m²). Ejendommen blev overdraget til den nye ejer pr. den 1. februar 2022. Ejendommen har været et værdifuldt aktiv for Selskabet igennem mange år med en lav tomgang og et væsentligt bidrag til Selskabets lejeindtægter og likviditet. Ejendommen er løbende blevet værdireguleret til dagsværdi, og salget medfører således kun en beskedent yderligere gevinst i forhold til den bogførte værdi i december 2021. Da ejendommen var ubelånt, vil der tilflyde Selskabet en væsentlig likviditet i 2022. En del af denne likviditet vil indgå som egenkapital i forbindelse med finansieringen af første etape af entreprisen i Ballerup, jf. ovenfor.



Fast Ejendom Danmark A/S - Koncernen

Koncernen (i det følgende ”Koncernen” eller ”Selskabet”) udgøres af Fast Ejendom Danmark A/S (”Moderselskabet”) og de fire helejede datterselskaber Fast Ejendom Danmark 1 ApS, Ejendomsselskabet Baltorpevej ApS, Fast Ejendom Danmark 2 ApS og Ejendomsselskabet Ringager ApS (i det følgende ”FED 1”, ”Baltorpevej”, ”FED 2” og ”Ringager” og tilsammen ”Datterselskaberne”). Baltorpevej er stiftet pr. den 30. juni 2021, som et 100% ejet datterselskab til FED 1, ved tilførsel af ejendommen Baltorpevej i Ballerup.

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 2021 er Koncernens 17. regnskabsår. Koncernen ledes af en bestyrelse på tre 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 fire datterselskaber.

Moderselskabet afholder hovedparten af administrationsomkostningerne så som gager, bestyrelshonorar, 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 2021 på 12,1 mio. kr. (2020: 11,7 mio. kr.), er 10,3 mio. kr. (2020: 9,5 mio. kr.) således omfordelt.

Resultat af datterselskaberne udgør 11,3 mio. kr. (2020: -0,8 mio. kr.) og finansielle poster netto, er indtægtsført med 3,4 mio. kr. (2020: 2,8 mio. kr.). De finansielle indtægter består af renter på koncernlån og de finansielle omkostninger består af negative renter af indeståender i banken samt leasingrenter. Moderselskabets resultat før skat i 2021 udgør 13,1 mio. kr. (2020: 0,2 mio. kr.).

Hovedaktiviteter

Koncernen ejer en ejendomsportefølje på 1,2 mia. kr. bestående af erhvervsjendomme på sekundære beliggenheder hovedsagelig 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 fællesydelse og faciliteter. Flere ejendomme er under istandsættelse til flerbrugerhuse, kontorhotel eller til anden anvendelse.

Årets resultat og formue

Lejeindtægter

Lejeindtægterne i 2021 udgør 77,5 mio. kr. svarende til en stigning på 12,6 mio. kr. (+19,5 pct.; 2020: 64,9 mio. kr.). Lejeindtægterne er realiseret på et højere niveau end de seneste fire år.

En støt stigende interesse for lejemålene i 2021 og ibrugtagning af en nyopført lagerbygning ultimo 2020, medførte både en øget udlejningsgrad og fremgang i lejeindtægterne. Året 2020 var kendetegnet ved nogle større fraflytninger i første halvår med efterfølgende genudlejninger i andet halvår. Den løbende genudlejning, der er fortsat igennem hele 2021, ses som et udtryk for at det er lykkedes at reetablere udlejningsgraden til niveauet 80 pct. efter fraflytningerne i 2020 (2020: 77,1 pct.).

Særligt lager- og logistikejendomme, som porteføljen indeholder en væsentlig del af, oplevede en generel forbedret udlejningssituation og står således for godt 2/3 af stigningen i årets lejeindtægter, hvoraf knap halvdelen kan relateres til det nyopførte lager i Ringsted. Kontorlejemål har ligeledes, om end i mindre grad end lager- og logistikejendomme, oplevet en stigende efterspørgsel. Især på Sjælland hvor en bevidst strategi om 'gentænkning' og udvikling af tidligere domicillejemål til mindre kontorlejemål og/eller kontorfællesskaber imødekommer en stigende efterspørgsel.

Salget af ejendommen Lykkesholms Alle i Århus blev gennemført i oktober kvartal og har derfor alene påvirket lejeindtægterne i ubetydelig grad.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

De samlede omkostninger vedrørende investeringsejendomme udgør 29,0 mio. kr. (2020: 30,1 mio. kr.) svarende til en besparelse på 1,1 mio. kr.

Ejendommen Baltorpvej blev i 2021 overført fra porteføljen af investeringsejendomme til projektejendomme og afholdte projekt- og finansieringsomkostninger tillægges ejendommen til kostpris indtil dagsværdien kan skønnes pålideligt. Korrigeres der herfor er omkostninger vedrørende investeringsejendomme i 2021 samlet set på niveau med 2020.

En væsentlig andel af omkostninger vedrørende investerings-ejendomme anvendes til lejerindretninger og vedligeholdelse. I 2021 er disse poster samlet realiseret med 8,3 mio. kr. (2020: 8,6 mio. kr.).

Fordeling af lejeindtægter på geografi og ejendomstype, pct.

Realiseret 2021	Kontor	Lager og logistik	Bolig	Andet	Lejeindtægter i alt
Sjælland	33,3%	23,5%	3,8%	0,5%	61,1%
Jylland	2,4%	24,2%	0,0%	0,0%	26,6%
Fyn	0,4%	11,8%	0,0%	0,0%	12,2%
Lejeindtægter i alt	36,1%	59,6%	3,8%	0,5%	100,0%

Udvikling i 2021	Kontor	Lager og logistik	Bolig	Andet	Lejeindtægter i alt
Sjælland	6,3%	7,7%	0,1%	0,0%	14,1%
Jylland	-0,5%	2,7%	0,0%	0,0%	2,2%
Fyn	0,5%	2,7%	0,0%	0,0%	3,2%
Lejeindtægter i alt	6,2%	13,1%	0,1%	0,0%	19,5%

Den indgåede aftale med salget af Rådhusvej medfører at 'Bolig' segmentet udgår i 2022.

(BELOB I DKK '000)	2021	2020	2019	2018	2017
Løbende og planlagt vedligehold	5.405	3.476	8.714	8.581	7.387
Lejerindretninger	3.091	5.196	4.995	4.554	4.844
Modtaget fra fraflyttede lejere	-194	-103	-726	-917	-978
Lejerindretninger og vedligehold i alt	8.302	8.569	12.983	12.218	11.253

I årsregnskabet for 2020 blev behovet for de fremadrettede vedligeholdelsesarbejder vurderet til, at skulle være på et lavere niveau i de kommende år end i de foregående tre år, da et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb på enkelte ejendomme skøntes at være indhentet. Dette er lykkedes med udført vedligehold på 5,4 mio. kr. dog uden helt at nå niveauet på 3,5 mio. kr. fra 2020, hvor fokus primært var på lejerindretning ved genudlejning af årets fraflytninger. Omkostninger til lejerindretninger er, efter fradrag af beløb modtaget fra fraflyttede lejere, samtidig reduceret fra 5,1 mio. kr. til 2,9 mio. kr. Og de samlede omkostninger til såvel vedligehold som lejerindretninger er således realiseret på niveau med sidste år.

Resultat af ejendommenes drift

Lejeindtægter med fradrag af omkostninger vedrørende investeringsejendomme udgør herefter 48,5 mio. kr. (2020: 34,8 mio. kr.).

Værdireguleringer af investeringsejendomme

Værdireguleringer af investeringsejendomme er positive med 83,2 mio. kr. (2020: 19,6 mio. kr.) heraf +2,7 mio. kr. i 1. kvartal, +40,7 mio. kr. i 2. kvartal, +7,1 mio. kr. i 3. kvartal samt +32,7 mio. kr. i 4. kvartal.

Den i 2020 konstaterede større efterspørgsel, særligt efter lager- og logistikejendomme, er fortsat igennem 2021. Og den positive udvikling i udlejningsaktiviteterne ses som et resultat af en positiv udvikling i såvel efterspørgsel fra potentielle lejere som i markedsløje. Ligeledes ses fortsat en tendens fra investorer til, i endnu højere grad, at efterspørge lager- og logistikejendomme, hvilket medfører en positiv påvirkning på afkastkravet på denne type ejendomme.

Ejendomsporteføljen, inkl. ejendomme bestemt for salg, er ultimo 2021 bogført til en dagsværdi på 1.201,3 mio. kr. (2020: 1.106,2 mio. kr.) ved et gennemsnitligt vægtet forrentningskrav på 6,5 pct. (2020: 6,9 pct.). Værdien svarer til gennemsnitligt 6.557 kr. pr. m² (2020: 6.002 kr. pr. m²). Af den samlede stigning på +95,2 mio. kr. kan +28,0 mio. kr. henføres til forbedringer af ejendommene, +83,2 mio. kr. til urealiserede dagsværdireguleringer samt -16,0 mio. kr. til salget af Lykkesholms Alle.

Ejendomsmægler- og valuarfirmaet Colliers International Danmark A/S (Colliers) har, i lighed med tidligere år, gennemgået værdiansættelserne inkl. de underliggende forudsætninger og har besigtiget et antal ejendomme udvalgt af Colliers. Honoraret for dette arbejde har været fast og dermed uafhængigt af vurderingernes resultat.

Colliers har anført:

”Markedsværdien af den samlede portefølje på de 35 ejendomme kan herefter opgøres til ca. 1.227 mio. kr.

Det er vores vurdering, at der er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelsen, idet enkelte af ejendommene kan være vanskelige at omsætte, ligesom der er indregnet byggeretsværdier, der ikke nødvendigvis kan frasælges i det nuværende marked. Det er derfor vores vurdering, at porteføljens samlede værdi skal angives med et vist spænd, svarende til +/- 5 pct.

Markedsværdien af porteføljen kan herefter fastsættes i spændet mellem ca. 1.165 mio. kr. og kr. 1.288 mio. kr.”

Bestyrelsen finder, at den interne værdiansættelse på 1.201,3 mio. kr. ligger komfortabelt inden for det af Colliers anførte interval.

For en nærmere gennemgang af metode og principper ved den interne værdiansættelse henvises til note 2.

Administrationsomkostninger

Årets administrationsomkostninger udgør 11,9 mio. kr. (2020: 11,1 mio. kr.). Stigningen i omkostninger kan i al væsentlighed henføres til øgede hensættelser til skyldig bonus relateret til den positive udvikling i årets resultat. Korrigeret for hensættelse til skyldig bonus udgør administrationsomkostningerne 10,8 mio. kr.

I 2021 har der gennemsnitligt været syv ansatte svarende til 2020.

Resultat af primær drift

Årets resultat af primær drift udgør 119,8 mio. kr. (2020: 43,3 mio. kr.) svarende til en stigning på 76,5 mio. kr. Korrigeret for værdireguleringer af investeringsejendomme udgør **resultatet af primær drift for værdireguleringer** 36,6 mio. kr. (2020: 23,7 mio. kr.).

I årsrapporten for 2020 var bestyrelsens forventning til resultatet af primær drift før værdireguleringer for 2021 i niveauet 31 mio. kr. Denne forventning blev opjusteret to gange i 2021 til henholdsvis i niveauet 33 mio. kr. den 15. april ved delårsrapporten for 1. kvartal (børsmeddelelse nr. 4) og efterfølgende til niveauet 37 mio. kr. den 20. oktober ved en justering af forventningerne til årets resultat (børsmeddelelse nr. 7).

Finansielle poster, netto.

Årets finansielle poster netto er omkostningsført med 9,6 mio. kr. (2020: 8,9 mio.kr.) svarende til en stigning på 0,7 mio. kr. I prioritetsgælden er der heraf omkostningsført værdireguleringer på 0,6 mio. kr. (2020: 0,3 mio. kr.).

Prioritetsrenterne er positivt påvirket af såvel de løbende afdrag og heraf faldende gæld, som et mindre fald i det generelle renteniveau. Den vægtede prioritetsrente/bidragssats udgjorde 1,21 pct. ultimo 2020 men faldt til 1,14 pct. i første halvår og 1,03 pct. i andet halvår hvilket samlet medførte en besparelse, inkl. effekten fra årets afdrag og indfrielse, på 0,7 mio. kr.

Besparselsen modsvares imidlertid af øgede bankrenter fra finansieringen af den nye lagerbygning i Ringsted samt den igangværende ombygning af Ringager. Bankrenter er således, inkl. etableringsomkostninger, omkostningsført med 2,9 mio. kr. (2020: 1,8 mio. kr.) svarende til en stigning på 1,1 mio. kr.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat er sammensat af 2,7 mio. kr. i aktuel skat og 30,5 mio. kr. som ændring i udskudt skat (2020: henholdsvis 0 mio. kr. og 8,5 mio. kr.).

Den skattepligtige indkomst, efter modregning af rest underskud fra tidligere år, udgør 12,0 mio. kr. og kan primært relateres til salget af Rådhusvej og Lykkesholms Alle. Den resterende andel af den skattemæssige værdi af underskud til fremførsel på 0,1 mio. kr. (2020: 1,3 mio. kr.) er, jf. note 24, nedskrevet til 0 kr.

Resultat efter skat er herefter et overskud på 77,0 mio. kr. (2020: 25,9 mio. kr.). Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke betales udbytte for regnskabsåret 2021.

Anlægsaktiver

Anlægsaktiverne sammensættes i al væsentlighed af investerings- og projektejendomme samt i mindre omfang af øvrige driftsaktiver bestående af leasingaktiver og inventar. Der er i lighed med tidligere år, med bistand fra valuar- og mæglerfirmaet Colliers International Danmark A/S ('Colliers'), foretaget en vurdering af dagsværdien af ejendomsporteføljen. Værdiansættelsesprocessen og Colliers' konklusion er nærmere beskrevet ovenfor samt i note 2.

Investeringsejendommene, opgjort til dagsværdi ultimo året, udgør 1.046,7 mio. kr. (2020: 1.106,2 mio. kr.). Den reducerede værdi på -59,5 mio. kr. sammensættes af forbedringer (+28,0 mio. kr.), dagsværdireguleringer (+83,2 mio. kr.), salg af Lykkesholms Alle (-16,0 mio. kr.), overførsel af ejendommen Baltorpevej til projektejendom (-75,9 mio. kr.) samt ejendommen Rådhusvej til aktiver bestemt for salg (-78,8 mio. kr.).

Driftsmidler og inventar er øget med 1,0 mio. kr. hvilket kan relateres til en udvidelse af kontorhotellet Hjørnekontoret i Brøndby.

Lejerestancer

Lejerestancer har gennem hele året befundet sig på et stabilt lavt niveau. Ultimo året udgjorde de samlede tilgodehavender fra lejerne 8 t.kr. (2020: 0,5 mio. kr.). Der er i 2021 ikke realiseret tab på udeståender (2020: 0,4 mio. kr.), men der er i året afsat 0,1 mio. kr. til imødegåelse af nye tab, og de samlede hensættelser til tab udgør således 0,1 mio. kr. ultimo 2021.

Egenkapitalen

Egenkapitalen udgør ultimo året 485,0 mio. kr. (2020: 407,8 mio. kr.). Stigningen i egenkapitalen kan henføres til årets resultat (77,0 mio. kr.) og det igangværende aktieoptionsprogram jf. note 6 (0,2 mio. kr.).

Bestyrelsen iværksatte i 2017 et 5-årigt aktietilbagekøbsprogram i overensstemmelse med generalforsamlingsbemyndigelsen af 20. april 2017. Under dette program er der, til og med april 2020, samlet erhvervet 88.463 stk. egne aktier, svarende til 3,33 pct. af det samlede antal aktier. De 88.463 stk. aktier er samlet erhvervet for 10,0 mio. kr. svarende til en gennemsnitlig kurs på 113,04.

Det samlede tilbagekøb svarer til en buy-back yield, defineret som tilbagekøbsbeløbet i forhold til den samlede børsværdi af de udestående aktier, på 3,16 pct., beregnet ud fra kursen pr. den 30. december 2020 (119,00). Der er ikke erhvervet aktier i 2021.

Af beholdningen af egne aktier skal 36.000 aktier anvendes til det igangværende aktieoptionsprogram, der udløber oktober 2022, såfremt optionerne udnyttes fuldt ud.

Indre værdi

Den indre værdi per aktie udgør ultimo året 188,65 (2020: 158,62).

Langfristede forpligtelser

De langfristede forpligtelser sammensættes af gæld til finansieringsinstitutter på 651,7 mio. kr. (2020: 645,1 mio. kr.), udskudte skatteforpligtelser på 60,1 mio. kr. (2020: 29,6 mio. kr.), deposita på 29,7 mio. kr. (2020: 27,7 mio. kr.) samt leasingforpligtelser på 0,4 mio. kr. (2020: 0,2 mio. kr.).

Den samlede **gældsportefølje**, inkl. den kortfristede andel, udgør ultimo året 671,9 mio.kr. (2020: 665,2 mio. kr.). Gældsporteføljen er sammensat af prioritetslån (546,8 mio. kr.) og banklån (125,1 mio. kr.).

Prioritetslånene er optaget med kort finansiering med rentefastsættelse enten hver 3. eller 6. måned. Prioritetsgældens gennemsnitlige varighed udgør 0,53 år ved udgangen af 2021 (2020: 0,55 år). Banklånene er optaget som stående lån indtil 2023/2024 med en variabel rente. Efter afsluttede forhandlinger i 2021 om vilkår for afdrag udgør den vægtede restløbetid for banklånene 16,3 år (2020: 2,25 år).

Bestyrelsen og direktionen følger nøje udviklingen på de finansielle markeder og overvejer om, og i givet fald hvilket omfang, det vil være relevant med indgåelse af rentesikringsaftaler. Ultimo 2021 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inklusive bidrag på prioritetsgæld 1,00 pct. (2020: 1,00 pct.). En ændring på +1,0 procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en stigning i de årlige renteomkostninger fra prioritetsgælden før skat på ca. 5,4 mio. kr. men samtidig udløse en modsatrettet urealiseret regulering af gældsporteføljen på ca. 2,6 mio. kr. således, at den samlede resultatpåvirkning vil udgøre ca. -2,8 mio. kr. (2020: -2,9 mio. kr.).

I forhold til ejendomsporteføljens værdi, ekskl. aktiver bestemt for salg, udgør den nettorentebærende gæld (Loan To Value) ultimo året 54,6 pct. (2020: 56,8 pct.).

Kortfristede forpligtelser

De kortfristede forpligtelser udgør 40,7 mio. kr. (2020: 40,1 mio. kr.). Forskydningen i forhold til 2020 kan primært henføres til anden gæld (-3,5 mio. kr.), leverandørgæld (+3,9 mio. kr.), periodeafgrænsningsposter (-1,6 mio. kr.), skyldig skat (+0,8 mio. kr.) og aktiver bestemt for salg (+0,8 mio. kr.).

Anden gæld er primært påvirket af tilbagebetalingen af udskudte ejendomsskatter og A-skat som følge af tidligere påtvungne COVID-19 hjælpepakker samt påbegyndt anvendelse af tilbageholdte beløb til istandsættelse fra fraflyttede lejere.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Koncernens pengestrøm fra driftsaktivitet udgør 26,6 mio. kr. (2020: 24,7 mio. kr.).

Udviklingen i pengestrømmen fra 2020 til 2021 afspejler på den ene side et øget resultat før værdireguleringer og på den anden side en negativ påvirkning fra ændringerne i driftskapitalen.

Driftskapitalen udviklede sig positivt i 2020 primært som følge af et fald i huslejerestancer, en stigning i tilbageholdte beløb til istandsættelse fra fraflyttede lejere samt påbudt udskudt betaling af ejendomsskat og A-skat pga. COVID-19. I 2021 er det lykkedes at fastholde det positive niveau for huslejerestancerne og tillige øget leverandørgælden, men der er ikke tilbageholdt beløb fra fraflyttede lejere i samme omfang som i 2020 kombineret med en planmæssig tilbagebetaling af de i 2020 påtvung-

ne COVID-19 hjælpepakker.

Det positive resultat af den primære drift samt relativt lave finansieringsomkostninger sikrer fortsat en solid og positiv likviditet fra driftsaktiviteten, trods en midlertidigt negativ forskydning i driftskapital.

Nettooptagelse af ny bankgæld på 34,7 mio. kr. fratrukket udførte forbedringer af investeringsejendommene, køb af driftsmidler og inventar samt afdrag på og indfrielse af prioritetsgæld bevirker, at årets pengestrømme i alt bliver positiv med 21,8 mio. kr. (2020: -2,3 mio. kr.).

Den likvide beholdning udgør ultimo året 59,1 mio. kr. (2020: 37,3 mio. kr.). Herudover foreligger der bekræftede, uigenkaldelige låne- og kreditfaciliteter i størrelsesordenen af 7,8 mio. kr. (2020: 8,0 mio. kr.) som det er valgt ikke at udnytte indtil videre. Det samlede likviditetsberedskab ultimo 2021 udgør således 66,9 mio. kr. (2020: 45,8 mio. kr.).

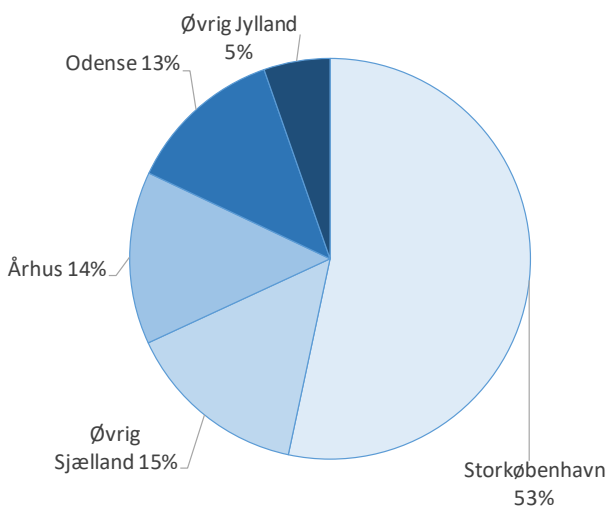
Porteføljesammensætning

Porteføljen sammensættes ultimo 2021 af i alt 33 ejendomme og 2 mindre byggegrunde. Det samlede udlejningsareal udgør 183.221 m². Ejendommene er karakteriseret ved en sekundær beliggenhed hovedsagelig uden for centrum af de større byer. Den største ejendom, målt til dagsværdi, er Kærup Industrivej i Ringsted. De fem største ejendomme udgør til sammen knap 47 pct. (2020: 46 pct.).

De fem største ejendomme målt på dagsværdi

Ejendom	By
Kærup Industrivej 1	Ringsted
Ringager	Brøndby
Bredebjergvej 1	Taastrup
Baltorpevej 154-158	Ballerup
Rådhusvej	Charlottenlund

Porteføljesammensætning, målt på dagsværdi, fordelt på beliggenhed ultimo 2021.



Ejendomstype (pct. af værdi, afrundet)	Andel	Langsigtet mål
Lager og logistik	53	20-60
Kontor	36	20-60
Bolig	6	0-20
Øvrigt	5	0-20
Total	100	

Udlejning af ejendomme

Udlejningsgraden, målt på lejeværdi, er øget fra 77,1 pct. primo året til 80,1 pct. ultimo året svarende til +3,0 procentpoint.

Stigningen kan relateres til to forhold:

- Reduktion i tomgang (+2,4 procentpoint)
- Nettostigning i den samlede husleje (+0,6 procentpoint)

Udlejningsgrad for investerings- og projektejendomme

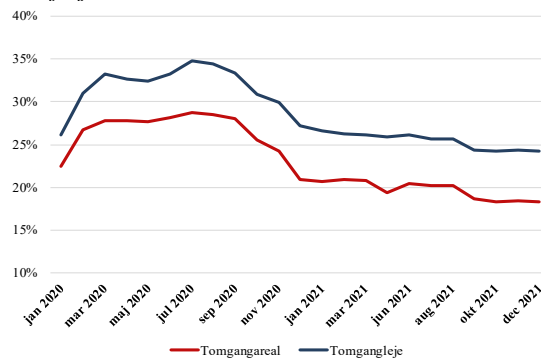
	Kontraktbeholdning mio. kr.		Tomgang mio. kr.		Udlejningsgrad, pct. ¹⁾	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Investeringsejendomme	85,1	82,3	16,9	18,9	80,1	77,1
Projektejendomme	8,6	8,6	5,7	5,8	33,7	32,6
Portefølje i alt	93,7	90,9	22,7	24,7	75,8	72,9

¹⁾ Udlejningsgraden opgøres ultimo året med udgangspunkt i årslejen for et helt år i den aktuelle kontraktbeholdning pr. den 31. december.

Med en udlejningsgrad på 80,1 pct. er det lykkedes at indfri ledelsens tidligere udmeldte forventning (delårsrapporten for 1. - 3. kvartal 2021) om en udlejningsgrad, der ville overstige 80,0 pct.

Tomgangslejen for samtlige ejendomme er de sidste to år øget fra 21,0 pct. ultimo 2019 til 24,2 pct. ultimo 2021. Det kunne i løbet af 2020 konstateres, at de ultimo 2019 kendte opsigelser blev realiseret som forventet. Men med en støt stigende efterspørgsel og medfølgende udlejning fra medio 2020 er det lykkedes at nedbringe tomgangen fra 34,8 pct. medio 2020 til 24,2 pct. ultimo 2021.

Udvikling i tomgang i årene 2019 og 2020 for den samlede portefølje



Der har i 2021 været stor aktivitet i porteføljen hvor der er gennemført 48 indflytninger (+ 7,1 mio. kr. / 10.095 m²), 19 fraflytninger (-2,7 mio.kr. / 4.721 m²) samt reguleringer af tomgangslejen (-2,4 mio. kr.) op til markedsleje niveau.

Ved udgangen af 2021 er der opsagt fire lejemaal med et samlet areal på 3.732 m² til fraflytning i 2022. Den årlige leje for de opsagte lejemaal udgør 3,7 mio. kr. Der opleves fortsat stor interesse og søgning på samtlige ledige lejemaal i porteføljen og ledelsen er optimistisk med hensyn til genudlejning og aktivering af de ledige lejemaal. Ultimo februar måned er der indgået aftaler med en samlet tilgang på 3,5 mio. kr. (15 indflytninger).

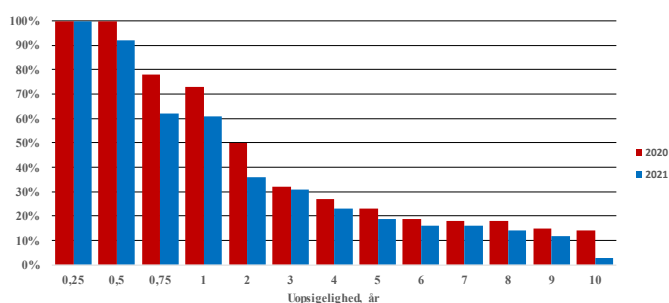
De 10 største lejere udgør 37,4 pct. (2020: 36,6 pct.) af årets lejeindtægt. Heraf udgør den største lejer 9,4 pct. (2020: 9,8 pct.).

Varighed på kontraktporteføljen

Ejendomsporteføljen er generelt udlejet på kontrakter med kortere opsigelsesvarsler.

Nedenfor er det illustreret, hvordan lejeindtægterne er sikret på uopsigelige kontrakter. Som det fremgår, er der ikke lejekontrakter, der kan opsiges med kortere varsel end tre måneder, mens f.eks. 60 pct. af kontrakterne har et opsigelsesvarsel på et år eller derover.

Lejeindtægter sikret på uopsigelige kontrakter ultimo 2021



Den store udlejningsaktivitet i 2020 løftede varigheden i kontraktbeholdningen væsentligt og på trods af at genudlejninger med lang uopsigelighed også blev prioriteret højt i 2021, lykkedes det ikke helt at holde det høje niveau fra 2020. Dette ses som en naturlig konsekvens af, at vi imødekommer lejerne med hensyn til fleksibilitet, hvilket vi oplever står blandt de øverste ønsker hos lejerne. Hertil kommer at øvrige allerede indgåede kontrakter med uopsigelighed helt planmæssigt er kommet et år nærmere udløbsdatoen.

Som det fremgår af grafen, er der 1 års uopsigelighed på minimum 61 pct. af kontraktbeholdningen (2020: 73 pct.). Tilsvarende tal for henholdsvis 3, 7 og 10 års uopsigelighed er minimum 31 pct. (2020: 32 pct.), 16 pct. (2020: 18 pct.) og 3 pct. (2020: 14 pct.).

Køb og salg af ejendomme

I 2021 er der solgt to ejendomme.

Ejendommen beliggende Lykkesholms Alle 100 - 102 i Viby Jylland blev solgt for 16,0 mio. kr. pr. den 31. oktober 2021. Salget medførte en positiv effekt på resultat før skat med +1,7 mio. kr. og likviditeten med +7,7 mio. kr. ekskl. handelsomkostninger.

Ejendommen Rådhusvej 13 i Charlottenlund blev pr. den 13. december 2021 solgt for 78,8 mio. kr. ekskl. handelsomkostninger med overdragelse pr. den 1. februar 2022. Salget har regnskabsmæssigt først effekt i 2022 men er i 2021 løbende blevet dagsværdireguleret med en ultimo værdi svarende til salgspris. I 2022 forventes en positiv effekt på likviditeten i niveauet +78 mio. kr.

Øvrige forhold

På den ordinære generalforsamling den 15. april 2021 blev Niels Roth, Peter Olsson og Søren Hofman Laursen genvalgt til bestyrelsen. En nærmere omtale af bestyrelsens tillidshverv, kompetencer m.v. kan findes i note 37.

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 2021.

Salget af Rådhusvej er gennemført som forventet og ejendommen er overdraget pr. den 1. februar 2022.

Konverteringen af Baltorpevej fra kontor- til boligejendom er påbegyndt planmæssigt i januar 2022. Projektet forventes at strække sig over knap to år.

COVID-19 er nedgraderet til at være en ikke samfundskritisk sygdom. Selskabet har alene i uvæsentlig grad været påvirket af pandemien og lejere, leverandører samt personalet har i 2022 genoptaget sædvanlige rutiner.

Kort før offentliggørelsen af denne årsrapport, har krisen i Ukraine medført en vis usikkerhed omkring eventuelle afledte økonomiske konsekvenser. Selskabet forventer dog for nuværende ingen væsentlig negativ påvirkning på lejeindtægterne på kort og mellemlangt sigt som følge af krisen i Ukraine.

Forventninger til 2022

For året 2022 forventer bestyrelsen et **resultat af primær drift før værdireguleringer** i niveauet 34 mio. kr. (2021: realiseret 36,6 mio. kr.). Reduktionen i resultatet, på knap 3 mio. kr., kan i al væsentlighed henføres til det gennemførte salg af Lykesholms Alle i 2021, overdragelse af Rådshusvej pr. den 1. februar til nye ejere samt allerede kendte fraflytninger primo året korrigeret med årets forventede nye udlejninger.

Med udgangspunkt i den nuværende efterspørgsel og aktivitet i porteføljen er ledelsen positiv omkring fortsat nedbringelse af tomgang, og ledelsen forventer, at udlejningsgraden realiseres i niveauet 83 pct. ultimo 2022.

Pengestrøm fra driftsaktiviteten forventes at være positiv i niveauet 20 mio. kr. (2021: 26,6 mio. kr.). Et reduceret resultat af primær drift før værdireguleringer, øgede finansielle omkostninger samt forskydninger i øvrig driftskapital udgør den forventede reduktion i pengestrømmen fra driftsaktiviteten.

Selskabet har igen i 2021 alene været indirekte og begrænset negativt påvirket af COVID-19. Enkelte lejere fik i forbindelse med den første bølge af corona pandemien i 2020 rabat eller henstand i en periode. Der har i 2021 ikke været henvendelser på baggrund af eller som følge af de efterfølgende nye varianter af COVID-19. I relation til COVID-19 ses der optimistisk på fremtiden omend usikkerheden knyttet til forventningerne ikke nødvendigvis er overstået.

Resultatet af primær drift før værdireguleringer for 2022 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 værdireguleringer af ejendomsporteføljen samt udviklingen i de finansielle poster, herunder rente- og kursudviklingen i 2022. Der henvises i øvrigt til følsomhedsberegningerne i note 31.

Langsigtede finansielle mål

Bestyrelsen introducerede i 2019 to langsigtede finansielle mål, som medvirker til at sikre fokus på at skabe værdi for aktionærerne.

De langsigtede finansielle mål er finansielle ambitioner i et ikke nærmere defineret tidsrum:

- Det er et mål at kunne forøge indre værdi pr. aktie med minimum 10 pct. i gennemsnit årligt, tillagt eventuelt udloddet udbytte. I 2021 blev indre værdi pr. aktie øget med 18,9 pct. I den seneste 5 års periode, 2017 til 2021, er indre værdi pr. aktie øget med 12,3 pct. i gennemsnit pr. år, og er dermed komfortabelt i overensstemmelse med de langsigtede mål.
- Selskabets Loan to Value (LtV) har de to forrige år udgjort 56,8 pct., og er i løbet af 2021 faldet til 54,6 pct. Selskabet har tidligere meldt ud, at det langsigtede mål for LtV er intervallet 60 – 65 pct. Ved opgørelsen af LtV modregnes likvide beholdninger i gælden. Med indgåelse af projektet på Baltorpevej i Ballerup, hvor selskabet forventer en finansiering ved færdiggørelse af byggeriet på omtrent 80 pct., forventer selskabet en stigende LtV.

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.

Særlige risici

Forretningsmæssige risici

De driftsmæssige risici er primært svigtende lejeindtægter, forøgede omkostninger samt tidsmæssige forsinkelser ved udvikling af projektejendomme, stigende drifts- og vedligeholdelsesudgifter samt stigende renter.

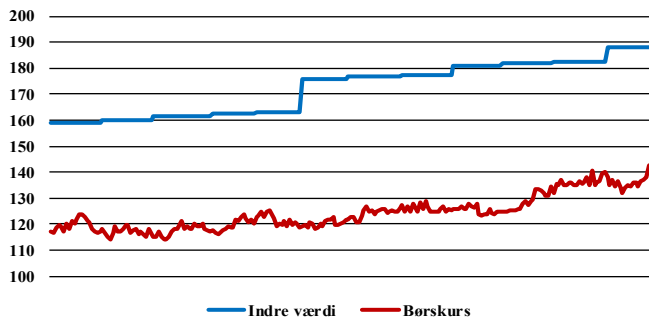
De væsentligste risici for svigtende lejeindtægter er lejers opsigelse af lejemål eller manglende betalingssevne ved betalingsstandsning eller konkurs. I de fleste lejeforhold er effekten af svigtende lejeindtægter reduceret gennem forudbetaling, garantier og/eller deposita. Endvidere øges omsætteligheden i tomme lejemål ved at konvertere domicilejendomme til flerbrugerejendomme.

Langt de fleste lejeindtægter reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset. Desuden indeholder størstedelen af lejekontrakterne betingelser om en minimumsregulering uafhængig af den generelle prisudvikling. Denne type vilkår reducerer samlet den driftsmæssige risiko i perioder med inflation. 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 ombygningsudgifter i forbindelse med udskiftning af lejere. Det vurderes imidlertid, at denne type risici er begrænset som følge af arbejdets karakter og Selskabets kompetencer.

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

2021



Væsentlige samarbejdsaftaler

Der er indgået væsentlige samarbejdsaftaler med Realkredit Danmark (finansiering), Ringkjøbing Landbobank (finansiering), Jyske Realkredit (finansiering) samt Nykredit (finansiering og udstederaftale), Danske Bank (gældsovervågning) samt HHM A/S (entrepriseaftale).

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. Udlodning og tilbagekøb tilrettelægges desuden under hensyn til bestyrelsens langsigtede målsætning om en netto LTV Ratio i intervallet 60 – 65 pct.

Selskabskapital

Selskabets kapital udgør nominelt 5,3 mio. kr. og består af 2.659.442 stk. aktier á 2 kr. Heraf er 2.570.979 stk. aktier i omløb pr. den 31. december 2021. Der er ikke erhvervet aktier under tilbagekøbsprogrammet i 2021, og beholdningen af egne aktier udgør således fortsat 88.463 stk. aktier ultimo.

Heraf anvendes 36.000 stk. aktier til det igangværende aktieoptionsprogram når det udløber oktober 2022 såfremt alle optioner udnyttes.

Aktierne er ikke opdelt i klasser. Aktierne er noteret på NASDAQ Copenhagen under ISIN DK0060522746 og navnet Fast Ejendom Danmark.

Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar jf. ÅRL §99a

Selskabet anerkender og er bevidst om sit ansvar over for Selskabets 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 attraktivitet, konkurrenceevne, værdi og 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.

Medarbejdere

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

- at sikre alle medarbejders 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: Der har i 2021 været gennemført medarbejdersamtaler samt ajourført viden på eksterne kurser. Endvidere anvendes fortsat ansættelsesordninger med deltid.

Resultater: Gensidige forventninger mellem medarbejdere og ledelsen er afstemt løbende. Kompetencerne er ajourført ved deltagelse i eksterne kurser. Der har ikke været indberetninger til whistleblowerordningen.

Sociale forhold og medarbejderforhold

Politik: Selskabets aktiviteter foregår i Danmark, hvor områderne i forvejen er reguleret ved lov. Ledelsen lægger stor vægt på at sikre, at der overalt i Selskabet 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 og løbende kompetenceudvikling samt et godt socialt og fagligt miljø. Alle medarbejdere er omfattet af en virksomhedsbetalt sundhedsforsikring.

Trivslen blandt Selskabets medarbejdere skønnes at være tilfredsstillende, men ledelsen vil til stadighed arbejde for at forbedre trivslen blandt medarbejderne og øge den generelle

medarbejdertilfredshed.

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

Handlinger: Gennemført årlige medarbejdersamtaler samt løbende dialog mellem ledelse og medarbejdere. Der har ikke været gennemført en tilfredshedsundersøgelse idet antallet af medarbejdere ikke er tilstrækkeligt til at sikre anonymitet. Der er etableret en whistleblowerordning, der bliver administreret af advokatfirmaet Lund Elmer Sandager. Vi forventer fortsat at have fokus på medarbejder trivsel i 2023 ligesom whistleblowerordningen fortsættes hos advokatfirmaet Lund Elmer Sandager.

Resultater: Gensidige konklusioner fra medarbejdersamtalerne tages løbende til efterretning. Der har ikke været indberetninger til whistleblowerordningen.

Miljø- og klimaforhold

Politik:

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

- løbende at analysere ejendommenes energiforbrug med øje for 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 påser løbende at retningslinjerne i politikken overholdes. Samtlige løbende renoveringer, vedligeholdelsesarbejder samt eventuelle nybygninger sker under maksimalt hensyn til miljørigtige løsninger.

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

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, erhvervs erfaring, holdninger, interesser og meget mere.

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

Handlinger: Ved udskiftninger i personalet opfordres alle, kvalificerede personer, til at søge stillingerne uanset køn, alder, religion osv. Der er etableret en whistleblowerordning og ledelsen påser løbende at retningslinjerne i politikken overholdes. Vi forventer at fortsætte arbejdet med anti-diskrimination i 2022.

Resultater: Ledelsen har ikke observeret forhold, der måtte stride imod Selskabets politik for området eller normal ordentlighed i øvrigt. 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. antikorruption relaterer sig til indkøb herunder returkommission og rabataftaler med leverandører.

Handlinger: Der er implementeret en politik for området, herunder en whistleblowerordning, og ledelsen påser løbende at retningslinjerne i politikken overholdes. Vi forventer at fortsætte arbejdet med antikorruption og anti-hvidvask i 2022.

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

COVID-19

Politik: Selskabet ser med alvor på den igangværende pandemi og har løbende fulgt de henstillinger som regeringen har meldt ud. Herunder hjemsendelse af medarbejdere, ugentlige tests og mindst mulig fysisk tilstedeværelse på arbejdspladsen. Ledelsen har stor opmærksomhed på medarbejdernes fysiske og psykiske trivsel i denne periode.

Risici: Smitte af og mellem personale, leverandører og kunder anses for at være den største risiko.

Handlinger: I perioder med særlig høj smitte i samfundet arbejdes der hjemmefra og møder afholdes via Teams. Selvtests, håndsprit og værnemidler i øvrigt stilles frit til rådighed for såvel personale som gæster. Retningslinjer om afstandskrav ved fysisk fremmøde er indført. Konstaterede tilfælde med smitte er håndteret efter udstukne retningslinjer fra sundhedsmyndighederne.

Resultater: Samtlige medarbejdere har, i perioder med særlig høj smitte, arbejdet hjemmefra og/eller koordineret fysisk fremmøde således, at afstandskrav har været overholdt. Der har ikke været opsigelser eller databrud i perioden, der kan relateres til pandemien.

Lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse jf. ÅRL §107b

Denne lovpligtige redegørelse for virksomhedsledelse jf. ÅRL §107b for Selskabet omhandler året 2021. 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 funktion

Generalforsamlingen

Selskabets øverste myndighed, der vælger Selskabets bestyrelse. 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.

Bestyrelsen

Består af i alt tre medlemmer, heraf pt. ingen kvinder, 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 kort og lang sigt. Bestyrelsen er ansvarlig for den overordnede og strategiske ledelse af Selskabet. Bestyrelsens kompetenceprofil og sammensætning er beskrevet på <https://www.fastejendom.dk/om-os> og i note 37.

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://www.fastejendom.dk/images/FJ_dokumenter/corporate-governance/Evalueringsprocedure_2021.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/43-selskabsledelse/vederlagsudvalg>.

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 Komitéen for god Selskabsledelse og offentliggjort på <https://corporategovernance.dk>, bortset fra følgende punkter:

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.

Evaluering af bestyrelsen

På baggrund af bestyrelsens begrænsede størrelse har bestyrelsen valgt ikke at inddrage eksternt bistand ved evaluering af den samlede bestyrelse og de individuelle medlemmer.

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.

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://www.fastejendom.dk/images/pdf/kommissorium_28_august_2017.pdf

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://www.fastejendom.dk/images/FJ_dokumenter/corporate-governance/Corporate-governance-2021.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 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 og organisering indtil videre vurderet at etablering af intern revision ikke er påkrævet.

Risikovurdering

Bestyrelsen og 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 31, 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 og 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 og 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 vigtigt at Selskabet har styr på og ordentlighed i samtlige processer relateret hertil.

Selskabet har imidlertid valgt ikke udarbejdet 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.

Måltal for det underrepræsenterede køn jf. ÅRL §99b

Bestyrelsen anerkender vigtigheden af differentierede kompetencer og baggrunde i såvel ledelsen som i medarbejderstaben. Bestyrelsen er derfor også generelt opmærksom på, at der er lige muligheder for alle.

Bestyrelsen bør altid bestå af de mest egnede kandidater og bestyrelsen henstiller derfor til, at valg af medlemmer til bestyrelsen sker med fokus på kompetencer og erfaringsgrundlag hos de pågældende kandidater.

Bestyrelse har sat som måltal, at der inden år 2025 skal være mindst én kvinde indvalgt i bestyrelsen, der er på nuværende tidspunkt ingen kvinder i bestyrelsen. Bestyrelsen har ikke opfyldt målsætningen i 2021, idet der ikke har været udskiftning i bestyrelsen i 2021. Måltallet søges opfyldt i forbindelse med næste udskiftning af et eller flere bestyrelsesmedlemmer.

Da Selskabet beskæftiger færre end 50 ansatte, er der ikke opstillet politik for at fremme andelen af det underrepræsenterede køn på de øvrige ledelsesniveauer.



Hjørnekontoret, Brøndby

Ledelses- og revisionspåtegninger

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2021 for Fast Ejendom Danmark A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting 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 2021 samt af resultatet af Koncernens og Selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 10. marts 2022

Direktion

Torben Schultz
Adm. direktør

Bestyrelse

Niels Roth
Formand

Peter Olsson
Næstformand

Søren Hofman Laursen

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 2021, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting 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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med International Financial Reporting 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 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 8 år frem til og med regnskabsåret 2021.

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 2021. 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 2021 indregnet investerings-ejendomme til dagsværdi for i alt 1.046.700 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 31.

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 marked-data. De forventede nettopengestrømme er baseret på budgetter for årene 2022 til 2032 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 31 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 årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med regnskaberne og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens 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 International Financial Reporting 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 regnskabsbrugerne 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre 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 eventuelle 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, eller i de yderst sjældne tilfælde, hvor vi fastslår, at forholdet ikke skal kommunikeres i vores revisionspåtegning, fordi de negative konsekvenser heraf med rimelighed ville kunne forventes at veje tungere end de fordele, den offentlige interesse har af sådan kommunikation.

Erklæring om overholdelse af ESEF-forordningen

Som et led i revisionen af regnskaberne 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 2021, med filnavnet fastejendom-2021-12-31-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, og iXBRL-opmærkning af koncernregnskabet hovedopgørelser.

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

- Udarbejdelse af årsrapporten i XHTML-format
- Udvælgelse og anvendelse af passende iXBRL-tags, herunder udvidelser til ESEF-taksonomien og forankring heraf til elementer i taksonomien, for finansiell informa-

tion, som kræves opmærket, med udøvelse af skøn hvor nødvendigt

- At sikre konsistens mellem iXBRL-opmærket data og det menneskeligt læsbare koncernregnskab
- 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
- 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
- Afstemning af iXBRL-opmærket data med det reviderede koncernregnskab.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, med filnavnet fastejendom-2021-12-31-da.zip, i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

København, den 10. marts 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
statsaut. revisor
mne24830

Kennet Hartmann
statsaut. revisor
mne40036

Resultat- og totalindkomstopgørelse for 2021

(BELØB I DKK '000)

	Note	Moderselskab		Koncern	
		2021	2020	2021	2020
RESULTATOPGØRELSE					
Lejeindtægter	3	811	0	77.498	64.857
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	3	-631	0	-29.004	-30.064
Resultat af ejendommenes drift		180	0	48.494	34.793
Værdireguleringer af investeringsejendomme	4	0	0	83.160	19.638
Bruttoresultat		180	0	131.654	54.431
Administrationsomkostninger	5,6,7	-12.130	-11.734	-11.888	-11.129
Andre driftsindtægter	8	10.294	9.829	0	0
Resultat af primær drift		-1.656	-1.905	119.766	43.302
Resultat af dattervirksomheder	9	11.327	-756	0	0
Finansielle indtægter	10	3.635	2.958	2	0
Finansielle omkostninger	11	-209	-126	-8.982	-8.564
Værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser	12	0	0	-599	-328
Resultat før skat		13.097	171	110.187	34.410
Skat af årets resultat	13	-320	-180	-33.182	-8.545
ÅRETS RESULTAT		12.777	-9	77.005	25.865
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE					
Årets resultat		12.777	-9	77.005	25.865
Anden totalindkomst efter skat		0	0	0	0
ÅRETS TOTALINDKOMST		12.777	-9	77.005	25.865
Resultat pr. aktie i kr.	14			29,95	10,06
Udvandet resultat pr. aktie i kr.	14			29,91	10,04
Forslag til fordeling af årets resultat					
Overført til næste år		12.777	-9	77.005	25.865

Balance pr. 31. december 2021 - Aktiver

(BELØB I DKK '000)

	Note	Moderselskab		Koncern	
		2021	2020	2021	2020
Investeringsejendomme	15	0	0	1.046.700	1.106.200
Projektejendomme	15	0	0	75.900	0
Leasingaktiver	15	5.135	1.194	638	338
Driftsmidler og inventar	15	436	371	2.972	1.928
Anlægsaktiver		5.571	1.564	1.126.210	1.108.466
Kapitalandele i dattervirksomheder	9, 15	175.828	164.500	0	0
Ansvarlig lånekapital til dattervirksomheder	15	170.000	160.000	0	0
Finansielle aktiver		345.828	324.500	0	0
Langfristede aktiver		351.399	326.065	1.126.210	1.108.466
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	16	0	27	8	463
Tilgodehavender hos dattervirksomheder	17	278	0	0	0
Andre tilgodehavender	18	127	230	2.114	1.404
Tilgodehavende skat		1.516	265	0	448
Periodeafgrænsningsposter	19	204	144	1.424	2.476
Tilgodehavender		2.125	666	3.546	4.791
Likvide beholdninger	20	3.308	13.496	59.103	37.326
Aktiver bestemt for salg	21	0	0	78.750	0
Kortfristede aktiver		5.433	14.161	141.399	42.116
Aktiver		356.832	340.226	1.267.609	1.150.582

Balance pr. 31. december 2021 - Passiver

(BELØB I DKK '000)

		Morderselskab		Koncern	
	Note	2021	2020	2021	2020
Selskabskapital	22, 23	5.319	5.319	5.319	5.319
Overført resultat		343.453	330.488	479.692	402.499
Egenkapital i alt		348.772	335.807	485.011	407.818
Udskudte skatteforpligtelser	24	6	18	60.099	29.567
Deposita		237	92	29.735	27.731
Prioritetsgæld	25	0	0	526.560	554.718
Bankgæld		0	0	125.124	90.380
Leasingforpligtelser	26	4.222	674	426	221
Anden gæld		0	0	0	0
Langfristede forpligtelser		4.465	784	741.944	702.617
Skyldig selskabsskat		0	0	801	0
Prioritetsgæld	25	0	0	20.211	20.125
Leasingforpligtelser	26	1.047	536	216	118
Leverandørgæld		351	170	8.357	4.494
Anden gæld	27	2.172	2.929	9.620	13.134
Periodeafgrænsningsposter	28	25	0	649	2.276
Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg	21	0	0	800	0
Kortfristede forpligtelser		3.595	3.635	40.654	40.147
Passiver		356.832	340.226	1.267.609	1.150.582

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021

KONCERN (BELØB I DKK '000)	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2020	5.319	378.645	383.964
Årets resultat	0	25.865	25.865
Anden totalindkomst	0	0	0
Totalindkomst i alt	0	25.865	25.865
Aktieoptionsprogram	0	220	220
Årets køb af egne aktier	0	-2.231	-2.231
Egenkapital 31. december 2020	5.319	402.499	407.818
Egenkapital 1. januar 2021	5.319	402.499	407.818
Årets resultat	0	77.005	77.005
Anden totalindkomst	0	0	0
Totalindkomst i alt	0	77.005	77.005
Aktieoptionsprogram	0	188	188
Egenkapital 31. december 2021	5.319	479.692	485.011

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021

MODERSELSKAB (BELØB I DKK '000)	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2020	5.319	332.508	337.827
Årets resultat	0	-9	-9
Anden totalindkomst	0	0	0
Totalindkomst i alt	0	-9	-9
Aktieoptionsprogram	0	220	220
Årets køb af egne aktier	0	-2.231	-2.231
Egenkapital 31. december 2020	5.319	330.488	335.807
Egenkapital 1. januar 2021	5.319	330.488	335.807
Årets resultat	0	12.777	12.777
Anden totalindkomst	0	0	0
Totalindkomst i alt	0	12.777	12.777
Aktieoptionsprogram	0	188	188
Egenkapital 31. december 2021	5.319	343.453	348.772

Pengestrømsopgørelse

(BELØB I DKK '000)

	Note	Moderselskab		Koncern	
		2021	2020	2021	2020
Resultat af primær drift		-1.656	-1.905	119.766	43.302
Tilbageførsel af ikke likvide poster		2.862	-469	855	324
Tilbageførsel af værdireguleringer	4	0	0	-83.160	-19.638
Ændring i driftskapital	30	-2.010	2.298	-34	9.017
Betalt selskabskat		-1.848	1.389	-1.848	215
Pengestrøm fra primær drift		-2.652	1.313	35.579	33.220
Finansielle indtægter		3.635	2.958	2	0
Finansielle omkostninger		-209	-126	-8.982	-8.564
Pengestrøm fra driftsaktivitet		774	4.145	26.599	24.656
Ændring af mellemværende med tilknyttede virksomheder		-10.000	-20.586	0	0
Forbedringer af investeringsejendomme		0	0	-27.990	-67.662
Køb af driftsmidler		-218	-162	-1.816	-1.826
Salg af investeringsejendomme		0	0	16.000	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet		-10.218	-20.748	-13.806	-69.489
Afdrag på prioritetsgæld		0	0	-20.143	-20.514
Indfrielse af prioritetsgæld		0	0	-8.283	-23.648
Optagelse af bankgæld		0	0	34.744	90.380
Afdrag på leasinggæld		-889	-782	-138	-170
Køb og salg af egne aktier, netto		0	-2.231	0	-2.231
Deposita, lejere		145	-19	2.804	-1.328
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet		-744	-3.032	8.984	42.489
Årets pengestrøm		-10.188	-19.635	21.777	-2.344
Likvider 01.01.		13.496	33.131	37.326	39.670
Likvider 31.12.		3.308	13.496	59.103	37.326



Hjørnekontoret, Brøndby

Noteoversigt

1. Anvendt regnskabspraksis
2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder
3. Lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme
4. Værdiregulering af investeringsejendomme
5. Administrationsomkostninger
6. Aktiebaseret vederlæggelse
7. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor
8. Andre driftsindtægter
9. Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder
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. Tilgodehavender hos dattervirksomheder
18. Andre tilgodehavender
19. Periodeafgrænsningsposter
20. Likvide beholdninger
21. Aktiver bestemt for salg
22. Egne aktier
23. Selskabskapital
24. Udskudt skat
25. Prioritetsgæld
26. Leasingforpligtelser
27. Anden gæld
28. Periodeafgrænsningsposter
29. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser og kontraktlige forpligtelser
30. Ændring i driftskapital
31. Finansielle instrumenter og risici
32. Nærtstående parter
33. Aktionærforhold
34. Ny regnskabsregulering
35. Begivenheder efter balancedagen
36. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse
37. Bestyrelsens tillidshverv, kapitalandele og valgbarhed

1. Anvendt regnskabspraksis for Koncernen

Koncernens årsregnskab for 2021, der omfatter både årsregnskab for Moderselskabet og koncernregnskab for Koncernen, aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting 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 sammenligningstallene.

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Fast Ejendom Danmark A/S har med virkning fra den 1. januar 2021 implementeret følgende nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag:

- Amendments to IFRS 9, IAS 39 and IFRS 7 om IBOR-reformen, fase 2.

Fast Ejendom Danmark A/S har implementeret de standarder og fortolkningsbidrag, der træder i kraft i EU for 2021. Ingen af disse har påvirket indregning og måling i 2021 eller forventes at påvirke Koncernen.

Koncernregnskabet

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 pct. 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

Årets skat i Selskabet og dattervirksomheder, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i totalindkomstopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan

henføres til posteringer direkte herpå.

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 for betalte a conto skatter.

Ved beregning af årets skattepligtige indkomst anvendes de på balancedagen gældende sattesatser. Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske virksomheder i forhold til deres respektive skattepligtige indkomster.

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.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration, herunder omkostninger til lønninger, honorarer, outsourcing af administrative opgaver, 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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til hovedaktiviteterne.

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 acontoskatteordningen.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles på købstidspunktet til kostpris med tillæg af købsomkostninger. Omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber, som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdimålingen er klassificeret som niveau 3 i dagsværdihierarkiet. Målingen sker ved anvendelse af en discounted cash flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Værdiregulering til dagsværdien indregnes i totalindkomstopgørelsen. Ejendomme der både benyttes som investeringsejendom samt domicilejendom, præsenteres samlet som investeringsejendom såfremt domicilejendommen skønnes uvæsentlig og udgør mindre end 10 pct. af det samlede areal. Såfremt der foreligger en underskrevet købsaftale måles dagsværdien til salgsprisen heri, klassificeret som niveau 1 i dagsværdihierarkiet.

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

Et leasingaktiv og en leasingforpligtelse indregnes i balancen, når der i henhold til en indgået leasingaftale vedrørende et specifikt identificerbart aktiv stilles et leasingaktivet til rådighed i leasingperioden, og når der opnås ret til stort set alle de økonomiske fordele fra brugen af det identificerede aktiv og retten til at bestemme over brugen af det identificerede aktiv.

Leasingforpligtelser måles ved første indregning til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser tilbagediskonteret med en alternativ lånerente. Følgende leasingbetalinger indregnes som en del af leasingforpligtelsen, i det omfang forholdene er til stede:

- Faste betalinger.
- Variable betalinger, som ændrer sig i takt med ændringer i et indeks eller en rente, baseret på gældende indeks eller rente.
- Skyldige betalinger under en restværdigaranti.
- Udnyttelsesprisen for købsoptioner, som ledelsen med rimelig sandsynlighed forventer at udnytte.
- Betalinger omfattet af en forlængelsesoption, som koncernen med rimelig sandsynlighed forventer at udnytte.

Leasingforpligtelsen måles til amortiseret kostpris under den effektive rentes metode. Leasingforpligtelsen genberegnes, når der er ændringer i de underliggende kontraktuelle pengestrømme fra ændringer i et indeks eller en rente, hvis der er ændringer i koncernens estimat af en restværdigaranti, eller hvis Koncernen ændrer sin vurdering af, om en købs-, forlængelses- eller opsigelsesoption med rimelig sandsynlighed forventes udnyttet.

Leasingaktivet måles ved første indregning til kostpris, hvilket svarer til værdien af leasingforpligtelsen korrigeret for forudbetalte leasingbetalinger med tillæg af direkte relaterede omkostninger og estimerede omkostninger til nedrivning, istandsættelse eller lignende og fratrukket modtagne rabatter eller andre typer af incitamentsbetalinger fra leasinggiver.

Efterfølgende måles aktivet til kostpris fratrukket akkumulerede af- og nedskrivninger. Leasingaktivet afskrives over den korteste af leasingperioden og leasingaktivets brugstid.

Afskrivningerne indregnes lineært i resultatopgørelsen. Leasingaktivet justeres for ændringer i leasingforpligtelsen som følge af ændringer i vilkårene i leasingaftalen eller ændringer i kontraktens pengestrømme i takt med ændringer i et indeks eller en rente.

Leasingaktiver afskrives lineært over den forventede lejeperiode, der udgør:

- Driftsmateriel 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 brugstid som er to til fem 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.

Periodeafgrænsningsposter vedr. aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg omfatter langfristede aktiver og afhændelsesgrupper, som er bestemt for salg. Afhændelsesgrupper er en gruppe af aktiver, som skal afhændes samlet ved salg eller lignende i en enkelt transaktion. Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg er forpligtelser direkte tilknyttet disse aktiver, som vil blive overført ved transaktionen. Aktiver klassificeres som ”bestemt for salg”, når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem et salg inden for 12 måneder i henhold til en formel plan frem for gennem fortsat anvendelse.

Aktiver eller afhændelsesgrupper, der er bestemt for salg, måles til den laveste værdi af den regnskabsmæssige værdi på

tidspunktet for klassifikationen som ”bestemt for salg” eller dagsværdien med fradrag af salgsomkostninger, med undtagelse af investeringsejendomme målt til dagsværdi. Der afskrives og amortiseres ikke på aktiver fra det tidspunkt, hvor de klassificeres som ”bestemt for salg”.

Nedskrivninger, som opstår ved den første klassifikation som ”bestemt for salg”, og gevinster eller tab ved efterfølgende måling til laveste værdi af den regnskabsmæssige værdi eller dagsværdi med fradrag af salgsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen under de poster, de vedrører. Gevinster og tab oplyses i noterne.

Investeringsejendomme bestemt for salg måles fortsat til dagsværdi. Aktiver og dertil tilknyttede forpligtelser udskilles i særskilte linjer i balancen, og hovedposterne specificeres i noterne. Sammenligningstal i balancen tilpasses ikke.

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.

Egenkapital

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når der er en retlig eller faktisk forpligtelse som følge af begivenheder i regnskabsåret eller tidligere år, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på virksomhedens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Ved måling af hensatte forpligtelser foretages tilbagediskontering af de udgifter, der er nødvendige for at afvikle forpligtelsen, hvis dette har en væsentlig effekt på måling af forpligtelsen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld håndteres 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.

Periodeafgrænsningsposter vedr. passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning. Pengestrøm fra driftsaktivitet opgøres som driftsresultatet, reguleret for ikke likvide poster og ændringer i driftskapital, fratrukket den i regnskabsåret betalte selskabsskat, der kan henføres til driftsaktiviteterne.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af materielle aktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet omfatter optagelse og indfrielse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt udbetaling af udbytte. Likvider omfatter såvel likvide beholdninger som deponeringer.

Driftssegmenter

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

Hoved- og nøgletal

Nøgletallene er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens ”Anbefalinger & Nøgletal” samt IPD/Dansk Ejendomsindeks definitioner.

Ejendomsafkast før værdiregulering (afkastgrad 1)

Resultat af primær drift ekskl. værdiregulering af ejendomme i procent af gennemsnitlige operative aktiver. Operative aktiver omfatter aktiver i alt fratrukket likvider.

Ejendomsafkast efter værdiregulering (afkastgrad 2)

Resultat af primær drift inkl. værdiregulering af ejendomme i procent af gennemsnitlige operative aktiver. Operative aktiver omfatter aktiver i alt fratrukket likvider.

Forrentning af egenkapitalen

Årets resultat i procent af årets gennemsnitlige egenkapital.

Udlejningsgrad

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

Gennemsnitligt vægtet afkastkrav

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

Resultat af ejendomme, udlejet.

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

Husleje, udlejet, pr. kvm.

Årets lejeindtægt i forhold til udlejede arealer ultimo året.

Resultat af ejendomme inkl. værdiregulering.

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

Dagsværdi af ejendomme.

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

Omkostningsprocent

Samlede administrationsomkostninger i procent af ejendomsbalancen ultimo.

Resultat pr. aktie og udvandet resultat pr. aktie

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

Gennemsnitlig lånerente

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

Loan to Value (LTV)

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

Indre værdi

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

Anvendt regnskabspraksis for Moderselskab

Regnskabet for Fast Ejendom Danmark A/S for 2021 aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Regnskabet præsenteres i danske kroner afrundet til nærmeste 1.000 kr. Moderselskabet har danske kroner som funktionel valuta.

Moderselskabets anvendte regnskabspraksis er den samme som for koncernregnskabet for Fast Ejendom Danmark A/S, jf. note 1 til koncernregnskabet, bortset fra nedenstående.

Totalindkomstopgørelsen**Lejeindtægter**

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder årets indtægter ved udlejning af leasede investeringsejendomme.

Regnskabspraksis følger herudover Koncernens praksis.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder afskrivninger på leasingaktiver i kategorien investeringsejendomme.

Regnskabspraksis følger herudover Koncernens praksis.

Udbytte af kapitalandele i dattervirksomheder i Moderselskabets årsregnskab

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

Balancen**Leasingkontrakter**

Leasingaktiver og leasingforpligtelser behandles og indregnes i balancen efter samme principper som for koncernregnskabet. Leasingaktiver på domicil- og investeringsejendomme (leasingaktiv) afskrives over 3 - 5 år.

Kapitalandele i dattervirksomheder i Moderselskabets årsregnskab

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

2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder for Koncernen

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 ultimo hver måned (senest pr. den 31. december 2021) 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 diskonteringsrenten eksklusiv inflation.

Den vigtigste faktor ved dagsværdiberegningen er forrentningskravet. Det gennemsnitlige vægtede forrentningskrav ultimo 2021 er 6,5 pct. (2020: 6,9 pct.).

Anvendt vægtet gns. afkastkrav i 2021

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

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, ved den aktuelle markedsleje, vil isoleret set betyde, at dagsværdien af hele ejendomsporteføljen ændres med +207 mio. kr. (2020: +196 mio. kr.) en tilsvarende stigning vil have 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 pct. 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 2022 er budgetteret til 28,8 pct. (2021: 31,6 pct.).

Efter budgetperiodens udløb er der i terminalåret indlagt en generel, langsigtet tomgang med 10,0 pct. (2020: 10,0 pct.) for samtlige erhvervsjendomme. Desuden er der taget højde for varige ændringer i lejeniveau og øvrige lejevilkår samt langsigtede drifts- og vedligeholdelsesudgifter.

Der er i beregningen taget højde for, at den betalte leje kan være lavere eller højere end den vurderede aktuelle markedsleje. I de tilfælde, hvor forskellen er mere end 10 pct., 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 2021

	Kontor	Lager- og logistik	Bolig	I alt
Sjælland	780	445	1.270	644
Jylland	552	352	-	362
Fyn	725	379	-	407
I alt	767	390	1.270	518

Ejendommens drifts- og vedligeholdelsesudgifter er indlagt i overensstemmelse med de udarbejdede 11 års budgetter for hver enkelt ejendom. Planlagte vedligeholdelsesarbejder er i budgetperioden indlagt på de tidspunkter, arbejderne forventes udført. De samlede vedligeholdelsesudgifter pr. m² spænder fra kr. 0 (for ejendomme, hvor vedligeholdelsen betales af lejer) til kr. 416 (2020: kr. 140). Den gennemsnitlige vægtede vedligeholdelsesudgift for hele porteføljen er 43 kr./m² (2020: 39 kr./m²). Langsigtet vedligehold er skønnet for hver enkelt ejendom og indlagt i terminalåret.

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

Værdiansættelsesmetoden følger Finanstilsynets gældende vejledning og følger desuden i alt væsentligt 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)

Alle tre forhold vedrører muligheden for at sammenligne forrentningskravet efter DCF metoden med forrentningskravet efter den afkastbaserede metode. Efter bestyrelsens opfattelse er den valgte model både teoretisk mere korrekt og, navnlig for så vidt angår diskonteringspunkt og håndtering af deposita og byggeretter, i bedre overensstemmelse med markedsforholdene.

Måling af prioritetsgæld til dagsværdi

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

På baggrund af den finansielle stilling og LTV for ejendomme pr. 31. december 2021, er egen kreditrisikoen vurderet som helt uvæsentlig 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 31.

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.

Fastlæggelse af diskonteringsfaktor i leasingkontrakter

Koncernen anvender sin alternative lånerente ved måling af de fremtidige leasingbetalinger til nutidsværdien. Ved vurdering af den alternative lånerente har Koncernen grupperet sin portefølje af leasingaktiver i to kategorier, hvor det vurderes, at leasingaftalerne og de underliggende aktiver i hver kategori har samme karakteristika og risikoprofil.

Kategorierne er følgende:

- Domicilejendomme; lejede lokaler til eget brug i egne ejendomme.
- Investeringsejendomme; lejede lokaler anvendt til fremleje i eksternt ejede ejendomme.
- Driftsmateriel: leasede biler og kopimaskiner.

Koncernen fastsætter den alternative lånerente for ovenstående kategorier af leasingaftaler i forbindelse med første indregning af en leasingaftale. Derudover fastsættes den i forbindelse med efterfølgende ændringer i de underliggende kontraktuelle pengestrømme fra ændringer i Koncernens estimat af en restværdigaranti, hvis Koncernen ændrer sin vurdering af, om en købsforlængelses- eller opsigelsesoption med rimelig sandsynlighed forventes udnyttet eller i tilfælde af, at aftalen modificeres.

I vurderingen af den alternative lånerente har Koncernen for sine leasingaftaler af ejendomme opgjort sin alternative lånerente med udgangspunkt i en rente fra en realkreditobligation med en løbetid, som svarer til løbetiden af leasingaftalen og i samme valuta, som leasingbetalingerne afregnes i. Renten på finansieringen af den del, som et realkreditlån ikke kan anvendes til, er estimeret med udgangspunkt i en referencerente med tillæg af en kreditmargin udledt fra Koncernens eksisterende

kreditfaciliteter.

Koncernen har opgjort sin alternative lånerente for leasingaftaler af driftsmateriel med udgangspunkt i en referencerente med tillæg af en kreditmargin udledt fra Koncernens eksisterende kreditfaciliteter. Koncernen har korrigeret kreditmarginen for leasinggivers ret til at tage aktivet retur i tilfælde af misligholdelse af leasingbetalinger (sikret gæld).

Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder for Moderselskab

Vurdering af kapitalandele i datterselskaber.

For kapitalandele i dattervirksomheder 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. Kapitalandelens akkumulerede nedskrivninger er i 2021 netto tilbageført med 11.328 t.kr. (2020: nedskrevet med 756 t.kr.).

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

Leasingaktiver

Selskabet har leasingaktiver indenfor følgende kategorier:

- Domicilejendomme; lejede lokaler til eget brug i egne ejendomme.
- Investeringsejendomme; lejede lokaler anvendt til fremleje i eksternt ejede ejendomme.
- Driftsmateriel: leasede biler og kopimaskiner.

De væsentlige regnskabsmæssige skøn og forudsætninger fremgår af note 2 til koncernregnskabet.

3. Lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme

(BELØB I DKK '000)

	Moderselskab		Koncern	
	2021	2020	2021	2020
Lejeindtægter	811	0	77.498	64.857
Driftsomkostninger, ejendomme med lejeindtægter	-631	0	-22.600	-21.917
Driftsomkostninger, ejendomme i tomgang	0	0	-6.404	-8.147
Resultat af ejendommens drift	180	0	48.494	34.793
Fremtidige kontraktlige minimumslejeindtægter på uopsigelige lejekontrakter fordeler sig således:				
Inden for 1 år fra balancedagen	0	0	34.911	34.940
Mellem 1 og 5 år fra balancedagen	0	0	95.601	86.486
Efter 5 år fra balancedagen	0	0	33.928	37.343
	0	0	164.440	158.769

Fordeling af lejeindtægter på geografi og ejendomstype (DKK '000).

2021	Kontor	Lager og logistik	Bolig	Andet	Lejeindtægter i alt
Sjælland	25.791	18.228	2.937	423	47.379
Jylland	1.864	18.774	0	0	20.638
Fyn	303	9.177	0	0	9.481
Lejeindtægter i alt	27.958	46.180	2.937	423	77.498

2020	Kontor	Lager og logistik	Bolig	Andet	Lejeindtægter i alt
Sjælland	21.714	13.234	2.892	401	38.241
Jylland	2.191	17.016	0	0	19.206
Fyn	0	7.410	0	0	7.410
Lejeindtægter i alt	23.905	37.660	2.892	401	64.857

4. Værdiregulering af investeringsejendomme

(BELØB I DKK '000)

	Moderselskab		Koncern	
	2021	2020	2021	2020
Dagsværdi, opregulering til markedsværdi	0	0	115.441	37.338
Dagsværdi, nedregulering til markedsværdi	0	0	-33.981	-17.700
Gevinst/tab ved salg af ejendomme	0	0	1.700	0
	0	0	83.160	19.638

5. Administrationsomkostninger

(BELØB I DKK '000)

Gager, lønninger og bestyrelseshonorarer	-7.767	-7.397	-7.767	-7.397
Aktieafløning	-188	-220	-188	-220
Pension	-343	-423	-343	-423
Andre omkostninger til social sikring	-50	-46	-50	-46
Øvrige personaleomkostninger	-196	-231	-196	-231
Andre administrationsomkostninger	-3.586	-3.417	-3.344	-2.812
	-12.130	-11.734	-11.888	-11.129

Gennemsnitlig antal ansatte

	7	7	7	7
--	----------	----------	----------	----------

Der er udbetalt bestyrelseshonorar til følgende:

Niels Roth, formand	-300	-300	-300	-300
Søren Hofman Laursen	-125	-125	-125	-125
Peter Olsson (AP Pension)	-125	-125	-125	-125
	-550	-550	-550	-550

Der er udbetalt direktionshonorar til følgende:

Torben Schultz, fast gage inkl. bonus	-3.074	-2.041	-3.074	-2.041
Torben Schultz, aktieafløning	-131	-153	-131	-153
	-3.205	-2.194	-3.205	-2.194

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

6. Aktiebaseret vederlæggelse

Moderselskabet etablerede i 2019 et aktieoptionsprogram for direktionen i Fast Ejendom Danmark A/S og øvrige ledende medarbejdere. Aktieoptionsprogrammet omfatter pr. 31. december 2021 i alt 36.000 stk. aktieoptioner. Hver aktieoption giver optionsejeren ret til at købe én eksisterende aktie til en nominal værdi á 2 kr. pr. aktie. De udestående optioner svarer til 1,35 pct. af aktiekapitalen, hvis samtlige aktieoptioner udnyttes.

Aktieoptionsprogrammet løber foreløbigt frem til år 2022. Antallet af aktieoptioner, som tildeles hver af ovennævnte personer, fastsættes årligt af bestyrelsen. Optionerne er udstedt til en udnyttelseskurs, der svarer til den volumenvægtede gennemsnitlige handelskurs på Selskabets aktier i perioden fra den 24. til den 30. oktober 2019.

Retserhvervelsen til aktieoptionerne sker i takt med uopsagt ansættelsesforhold og erhverves med 1/3 pr. den 31. oktober 2020, 1/3 løbende over perioden fra den 1. november 2020 til den 31. oktober 2021 samt 1/3 løbende over perioden fra den 1. november 2021 til den 31. oktober 2022. 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 alene udnyttes fra den 1. november 2022 i en periode på fire uger efter denne dato. Der er tale om en egenkapitalbaseret ordning idet optionerne alene kan afregnes i aktier. En andel af Selskabets beholdning af egne aktier er reserveret til afregning af tildelte optioner.

For udestående optioner pr. den 31. december 2021 udgør den gennemsnitlige restløbetid ca. 0,8 år. I 2021 udgør den i resultatet indregnede omkostning vedrørende aktieoptioner 188 t.kr. (12.000 stk.), heraf kan 131 t.kr. (8.333 stk.) relateres til direktør Torben Schultz og 57 t.kr. (3.667 stk.) til øvrige medarbejdere. Dagsværdien pr. option er på tildelingstidspunktet i 2019 opgjort til 15,7 kr. Aktiekurs ultimo 2021 udgjorde 141,00 kr.

De beregnede dagsværdier ved tildeling er baseret på en Black-Scholes model til værdiansættelse af optioner. Forudsætningerne for opgørelsen af dagsværdien på tildelingstidspunktet er som følger:

Den forventede volatilitet er estimeret ud fra et to års ugentligt gennemsnit af kursudsving på 16 sammenlignelige selskaber.

Specifikation af udestående aktieoptioner	Direktion	Øvrige ledende medarbejdere	Total
Udestående aktieoptioner primo 2020	25.000	13.000	38.000
Tildelt i 2020	0	0	0
Regulering i 2020 som følge af fratredelse	0	-2.000	-2.000
Udestående aktieoptioner ultimo 2020	25.000	11.000	36.000
Tildelt i 2021	0	0	0
Udestående aktieoptioner ultimo 2021	25.000	11.000	36.000
Udnyttede aktieoptioner primo 2020	0	0	0
Udnyttet i 2020	0	0	0
Udnyttede aktieoptioner ultimo 2020	0	0	0
Udnyttet i 2021	0	0	0
Udnyttede aktieoptioner ultimo 2021	0	0	0

Forudsætninger ved tildeling	31. oktober 2019
Gennemsnitlig aktiekurs (kr.)	114
Udnyttelseskurs (kr.)	112
Forventet volatilitet	20%
Forventet løbetid	3 år
Forventet udbytte pr. aktie	0%
Risikofri rente (baseret på Danske statsobligationer)	-0,66%
Regnskabsmæssig behandling	Egenkapitalinstrument
Udestående optioners andel af aktiekapital udgør	1,35%

7. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

(BELØB I DKK '000)

Honorar til selskabets generalforsamlingsvalgte revisor for regnskabsåret kan specificeres således:

	Moderselskab		Koncern	
	2021	2020	2021	2020
Revision	-182	-218	-596	-519
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0	0	-35	0
Skatterådgivning	-50	-44	-50	-54
Andre ydelser	-25	-287	-43	-301
	-257	-549	-724	-874

8. Andre driftsindtæger

(BELØB I DKK '000)

Andre driftsindtæger

Indtægter fra koncern fordelte omkostninger	10.294	9.454	0	0
Andre indtægter	0	375	0	0
	10.294	9.829	0	0

9. Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

(BELØB I DKK '000)

Årets nedskrivninger	-8	-1.338	0	0
Tilbageførsel af nedskrivninger	11.335	582	0	0
	11.327	-756	0	0

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel og stemmerettigheder	Omsætning	Resultat	Aktiver	Egenkapital
Fast Ejendom Danmark 1 ApS	Brøndby	66.550	100%	66.306	81.052	971.024	269.816
Fast Ejendom Danmark 2 ApS	Brøndby	625	100%	2.937	13.475	80.528	52.264
Ejendomsselskabet Ringager ApS	Brøndby	80	100%	6.487	-9	146.942	8.950
Ejendomsselskabet Baltorpevej ApS	Brøndby	40	100%	1.863	-19.187	96.406	-18.963

10. Finansielle indtægter

(BELØB I DKK '000)

Øvrige renteindtægter
Renteindtægter fra dattervirksomheder

	Moderselskab		Koncern	
	2021	2020	2021	2020
Øvrige renteindtægter	0	0	2	0
Renteindtægter fra dattervirksomheder	3.635	2.958	0	0
	3.635	2.958	2	0

11. Finansielle omkostninger

(BELØB I DKK '000)

Renteomkostninger fra prioritetsgæld
Renteomkostninger fra bankgæld
Andre finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra prioritetsgæld	0	0	-6.090	-6.813
Renteomkostninger fra bankgæld	-41	-74	-2.373	-1.126
Andre finansielle omkostninger	-168	-52	-519	-625
	-209	-126	-8.982	-8.564

12. Værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser

(BELØB I DKK '000)

Realiseret kurstab
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld

Realiseret kurstab	0	0	-246	-52
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	0	0	-353	-276
	0	0	-599	-328

13. Skat af årets resultat

(BELØB I DKK '000)

Årets sambeskatningsbidrag
Aktuel skat
Ændring af udskudt skat
Skat af årets resultat

Årets sambeskatningsbidrag	-150	-183	0	0
Aktuel skat	-182	0	-2.649	0
Ændring af udskudt skat	12	3	-30.533	-8.545
Skat af årets resultat	-320	-180	-33.182	-8.545

Skat af årets resultat kan forklares således:

Beregnet 22% skat af resultat før skat

Beregnet 22% skat af resultat før skat	-2.881	-38	-24.241	-7.570
--	--------	-----	---------	--------

Skatteeffekt af:

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Anvendelse af ikke indregnede udskudte skatteaktiver
Regulering af skatteaktiv
Ikke skattepligtige indtægter
Ikke fradragsberettigede omkostninger i øvrigt
Permanente afvigelser
Avance ved salg af ejendom
Anvendt underskud tidligere år
Regulering til tidligere år
Skat af årets resultat

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.492	-166	0	0
Anvendelse af ikke indregnede udskudte skatteaktiver	0	0	-1.171	-288
Regulering af skatteaktiv	0	0	-10.436	0
Ikke skattepligtige indtægter	74	31	0	-2
Ikke fradragsberettigede omkostninger i øvrigt	-6	-8	-9	-689
Permanente afvigelser	2	0	68	0
Avance ved salg af ejendom	0	0	1.436	0
Anvendt underskud tidligere år	0	0	1.171	0
Regulering til tidligere år	0	0	0	4
Skat af årets resultat	-320	-180	-33.182	-8.545

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	
	2021	2020
Årets resultat	77.005	25.865
Gennemsnitligt antal udstedte aktier, stk.	2.659.442	2.659.442
Gennemsnitligt antal egne aktier, stk.	88.463	87.134
Udestående aktieoptioners gennemsnitlige udvandingseffekt, stk.	3.688	2.751
Gennemsnitligt antal aktier i omløb, stk.	2.570.979	2.572.308
Udvandet gennemsnitligt antal aktier i omløb, stk.	2.574.667	2.572.059
Resultat pr. aktie (EPS) à 2 kr.	29,95	10,06
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D) à 2 kr.	29,91	10,04

15. Langfristede aktiver, KONCERN

(BELØB I DKK '000)

	Investe- ringsej- domme	Projekt- ejendomme	Leasing- aktiver	Drifts- materiel og inventar
Kostpris 1. januar 2020	1.180.741	0	538	403
Tilgang	67.662	0	323	1.826
Afgang	0	0	-463	0
Kostpris 31. december 2020	1.248.403	0	397	2.230
Op-/nedskrivninger 1. januar 2020	-161.841	0	0	0
Årets op-/nedskrivninger	19.638	0	0	0
Op-/nedskrivninger 31. december 2020	-142.203	0	0	0
Afskrivninger 1. januar 2020	0	0	-54	-84
Årets afskrivninger	0	0	-176	-218
Afgang	0	0	171	0
Afskrivninger 31. december 2020	0	0	-60	-302
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	1.106.200	0	338	1.928
Kostpris 1. januar 2021	1.248.403	0	397	2.230
Tilgang	27.990	0	392	1.816
Genmåling	0	0	71	0
Overførsel	-143.603	143.603	0	0
Afgang	-14.049	0	0	0
Overført til aktiver bestemt for salg	-71.831	0	0	0
Kostpris 31. december 2021	1.046.910	143.603	861	4.046
Op-/nedskrivninger 1. januar 2021	-142.203	0	0	0
Årets op-/nedskrivninger	83.160	0	0	0
Afgang	-1.951	0	0	0
Overførsel	67.703	-67.703	0	0
Overført til aktiver bestemt for salg	-6.919	0	0	0
Op-/nedskrivninger 31. december 2021	-210	-67.703	0	0
Afskrivninger 1. januar 2021	0	0	-60	-302
Årets afskrivninger	0	0	-163	-771
Afskrivninger 31. december 2021	0	0	-223	-1.073
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	1.046.700	75.900	638	2.972

Koncernens ejendomme er stillet til sikkerhed for realkredit- og banklån som pr. balancedatoen andrager 671,9 mio. kr. (2020: 665,2 mio. kr.). I projektejendomme indgår aktiverede finansieringsomkostninger med 0 kr. i 2021.

15. Langfristede aktiver, MODERSELSKAB

(BELØB I DKK '000)

	Leasing-aktiver	Drifts-materiel og inventar	Kapital-andele i dattervirksomheder	Ansvarlig lånekapital til dattervirksomheder
Kostpris 1. januar 2020	2.051	403	177.175	131.455
Tilgang	876	162	0	28.545
Afgang	-463	0	0	0
Kostpris 31. december 2020	2.464	565	177.175	160.000
Op-/nedskrivninger 1. januar 2020	0	0	-11.919	0
Årets op-/nedskrivninger	0	0	-1.338	0
Tilbageførsel af op-/nedskrivninger	0	0	582	0
Op-/nedskrivninger 31. december 2020	0	0	-12.675	0
Afskrivninger 1. januar 2020	-660	-84	0	0
Årets afskrivninger	-781	-111	0	0
Afgang	171	0	0	0
Afskrivninger 31. december 2020	-1.271	-195	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	1.194	371	164.500	160.000
Kostpris 1. januar 2021	2.464	565	177.175	160.000
Tilgang	1.798	218	0	10.000
Genmåling	3.678	0	0	0
Afgang	-553	0	0	0
Kostpris 31. december 2021	7.387	783	177.175	170.000
Op-/nedskrivninger 1. januar 2021	0	0	-12.675	0
Årets op-/nedskrivninger	0	0	-8	0
Tilbageførsel af op-/nedskrivninger	0	0	11.336	0
Op-/nedskrivninger 31. december 2021	0	0	-1.347	0
Afskrivninger 1. januar 2021	-1.271	-195	0	0
Årets afskrivninger	-1.018	-153	0	0
Afgang	37	0	0	0
Afskrivninger 31. december 2021	-2.252	-347	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	5.135	436	175.828	170.000

Der henvises til note 2 for en beskrivelse af omfanget af koncernens leasingkontrakter, eksponering over for potentielle pengestrømme og proces for fastlæggelse af diskonteringsrente. Moderselskabet har fremlejet de i Charlottenlund leasede lokaler. Se note 3 for yderligere information.

16. Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

Tilgodehavender fra salg stammer fra udlejning af investeringsejendomme. Huslejeindtægter opkræves forud ligesom lejer indbetaler depositum eller stiller garanti for fremtidig leje. Der er således alene begrænset kreditrisiko på lejeindtægterne hvorfor disse ikke opdeles i forskellige risikoprofiler, hverken geografisk, bolig kontra erhverv 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 i 2021 fordeles sig således:

2021, (BELØB I DKK '000)	Tabsprocent	Tilgodehavende beløb	Forventet tab	Total
Ej forfalden	0,00%	0	0	0
Forfalden med 1 - 30 dage	0,00%	8	0	8
Forfalden med 31 - 60 dage	0,00%	0	0	0
Forfalden med mere end 60 dage	100,00%	124	124	0
Total		132	124	8

2020, (BELØB I DKK '000)	Tabsprocent	Tilgodehavende beløb	Forventet tab	Total
Ej forfalden	0,00%	50	0	50
Forfalden med 1 - 30 dage	0,00%	150	0	150
Forfalden med 31 - 60 dage	0,00%	14	0	14
Forfalden med mere end 60 dage	0,00%	249	0	249
Total		463	0	463

Hensættelser til tab i perioden: (BELØB I DKK '000)	2021	2020
Hensættelser til tab, primo	0	450
Tilgang i året	124	0
Afgang i året	0	-19
Realiseret	0	-431
Hensættelser til tab, ultimo	124	-0

17. Tilgodehavender hos dattervirksomheder

(BELØB I DKK '000)

Fast Ejendom Danmark ApS 2
Ejendomsselskabet Ringager ApS
Ejendomsselskabet Baltorpevej ApS

Morderselskab		Koncern	
2021	2020	2021	2020
213	0	0	0
65	0	0	0
0	0	0	0
278	0	0	0

Der er ingen nedskrivning til forventet tab på koncernfordringer da der ingen forventning eller historik er herfor.

18. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende moms
Udlæg ved forsikringskader
Udlæg for lejere m.v.

127	230	1.397	1.186
0	0	257	31
0	0	460	187
127	230	2.114	1.404

19. Periodeafgrænsningsposter

Periodiserede lejerabatter
Forudbetalte omkostninger

0	0	1.185	1.236
204	144	239	1.240
204	144	1.424	2.476

20. Likvide beholdninger

Bankindeståender
Pantsat i forbindelse med garantistillelse

3.308	13.496	39.181	37.326
0	0	19.922	0
3.308	13.496	59.103	37.326

21. Aktiver bestemt for salg

Investeringsejendomme
Aktiver bestemt for salg i alt

0	0	78.750	0
0	0	78.750	0

Deposita og forudbetalt husleje

Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg i alt

0	0	800	0
0	0	800	0

Aktiver bestemt for salg udgøres ultimo 2021 af ejendommen Rådhusvej 13 i Charlottenlund. Ejendommen, der tidligere var Selskabets domicil, blev solgt ved underskrevet købsaftale medio december 2021 med overdragelse pr. den 1. februar 2022. Ejendommen er ultimo 2021 målt til dagsværdi svarende til salgsprisen og reguleringen (+3,1 mio. kr.) er indregnet i regnskabsposten 'Værdireguleringer af investeringsejendomme'.

22. Egne aktier

(BELØB I DKK '000)

Kostpris, primo

Tilgang i årets løb

Kostpris, ultimo

	Moderselskab		Koncern	
	2021	2020	2021	2020
Kostpris, primo	10.000	7.769	10.000	7.769
Tilgang i årets løb	0	2.231	0	2.231
Kostpris, ultimo	10.000	10.000	10.000	10.000

Beholdning ultimo 70.835 stk. Gns.erhvervelseskurs 109,68

23. Selskabskapital

Selskabskapital primo

Selskabskapital ultimo

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.

Aktier i omløb udgør 2.570.979 stk. aktier.

Aktierne er fuldt indbetalte og er ikke opdelt i klasser.

24. Udskudt skat

(BELØB I DKK '000)

Udskudt skat er indregnet således i balancen:

Udskudte skatteforpligtelser

	Morderselskab		Koncern	
	2021	2020	2021	2020
	6	18	60.099	29.567
	6	18	60.099	29.567

(BELØB I DKK '000)

Investeringsejendomme

Driftsmidler

Leasingaktiver

Leasing forpligtelser

Nedskrivning af udskudte skatteaktiver

Underskud til fremførsel

Nedskrivning af underskud til fremførsel

Udskudt skat 2021

Investeringsejendomme

Driftsmidler

Leasingaktiver

Leasing forpligtelser

Nedskrivning af udskudte skatteaktiver

Underskud til fremførsel

Nedskrivning af underskud til fremførsel

Udskudt skat 2020

	Indregnet primo	Indregnet i resultat. opgørelse	Indregnet ultimo
	2021		
	16.113	20.478	36.591
	99	32	131
	-3	-26	-29
	-3.382	-123	-3.505
	16.740	10.171	26.911
	-1.297	1.171	-126
	1.297	-1.171	126
	29.567	30.532	60.099
	2020		
	6.836	9.277	16.113
	27	73	99
	-1	-3	-3
	-3.493	111	-3.382
	17.653	-913	16.740
	0	-1.297	-1.297
	0	1.297	1.297
	21.022	8.545	29.567

Det samlede ikke indregnede udskudte skatteaktiv udgør pr. den 31. december 2021 27.037 t.kr. (2020: 18.037 t.kr.), hvoraf 126 t.kr. (2020: 1.297 t.kr.) relaterer sig til fremførbare skattemæssige underskud og 26.911 t.kr. (2020 16.740 t.kr.) til midlertidige forskelle på Koncernens investeringsejendomme.

De udskudte skatteaktiver er ikke indregnet i resultatet da skatteaktiverne enten kan relateres til selskaber indeholdende en enkelt ejendom, og deraf ingen mulighed for modregning i andre ejendommers overskud, eller er et særunderskud, der ikke kan modregnes i øvrige selskaber.

25. Prioritetsgæld

(BELØB I DKK '000)

Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom**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

Prioritetsgæld er indregnet således i balancen

Langfristede forpligtelser

Kortfristede forpligtelser

	Moderselskab		Koncern	
	2021	2020	2021	2020
	0	0	546.771	574.843
Nominel værdi af prioritetsgæld	0	0	543.227	571.904
Indenfor et år efter balancedagen	0	0	20.211	20.125
Efter et år og før fem år efter balancedagen	0	0	94.357	87.564
Efter fem år efter balancedagen	0	0	432.203	467.154
	0	0	546.771	574.843
Langfristede forpligtelser	0	0	526.560	554.718
Kortfristede forpligtelser	0	0	20.211	20.125
	0	0	546.771	574.843

Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet

(BELØB I DKK '000)

Prioritetsgæld, afdrag

Prioritetsgæld, optagelse

Prioritetsgæld, indfrielse

Bankgæld, optagelse

Leasinggæld, optagelse

Leasinggæld, indfrielse

Leasinggæld, afdrag

Deposita

Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet i alt

Prioritetsgæld, afdrag

Prioritetsgæld, optagelse

Prioritetsgæld, indfrielse

Bankgæld, optagelse

Leasinggæld, optagelse

Leasinggæld, indfrielse

Leasinggæld, afdrag

Deposita

Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet i alt

	Primo	Penge- strømme	Ikke- kontante kursregule- ringer	Ultimo
	539.664	-20.143	353	519.874
	59.109	0	0	59.109
	-23.929	-8.283	0	-32.212
	90.380	34.744	0	125.124
	861	0	442	1.303
	-301	0	0	-301
	-222	-138	0	-360
	27.731	2.804	0	30.535
Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet i alt	693.293	8.984	795	703.072
2020				
	559.920	-20.515	259	539.664
	59.109	0	0	59.109
	-281	-23.648	0	-23.929
	0	90.380	0	90.380
	538	0	323	861
	0	0	-301	-301
	-52	-170	0	-222
	29.059	-1.328	0	27.731
Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet i alt	648.293	44.719	281	693.293

26. Leasingforpligtelser

(BELØB I DKK '000)

	Moderselskab		Koncern	
	2021	2020	2021	2020
Forfald af leasingforpligtelser				
Under 1 år	1.287	580	455	132
Mellem 1 til 5 år	4.642	733	846	232
Total ikke-diskonteret leasingforpligtelse 31. december 2021	5.929	1.313	1.301	364
Leasingforpligtelser indregnet i balancen	5.269	1.210	642	339
Kortfristet	1.047	536	216	118
Langfristet	4.222	674	426	221
Beløb indregnet i resultatopgørelsen				
Renteomkostninger relateret til leasingforpligtelser	168	53	22	20

For 2021 har Koncernen betalt 160 t.kr. vedrørende leasingkontrakter, heraf udgør rentebetalinger relateret til indregnede leasingforpligtelser 22 t.kr., og afdrag på indregnet leasinggæld 138 t.kr.

For 2021 har Moderselskabet betalt 1.057 t.kr. vedrørende leasingkontrakter, heraf udgør rentebetalinger relateret til indregnede leasingforpligtelser 168 t.kr., og afdrag på indregnet leasinggæld 889 t.kr.

Selskabet har ingen kortfristede eller lavværdige leasingaftaler.

27. Anden gæld

(BELØB I DKK '000)

	Moderselskab		Koncern	
	2021	2020	2021	2020
Skyldig A-skat m.m.	6	7	6	7
Feriepengeforpligtelse	276	772	276	772
Tilbageholdte beløb fra fraflyttede lejere	0	0	4.714	5.355
Skyldige omkostninger	1.890	2.150	3.271	4.895
Skyldig refusionsopgørelse	0	0	345	0
Varme- og driftregnskaber	0	0	1.008	2.105
	2.172	2.929	9.620	13.134

28. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt leje	25	0	649	2.276
	25	0	649	2.276

29. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser og kontraktlige forpligtelser

Regnskabsmæssig værdi af ejendomme stillet til sikkerhed	0	0	1.122.600	1.043.200
	0	0	1.122.600	1.043.200

Prioritets- og bankgæld på i alt 671,9 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, FED 2, Ringager og Baltorpevej i hele perioden.

Som administrationsselskab hæfter virksomheden ubegrænset og solidarisk med FED 1, FED 2, Ringager og Baltorpevej i sambeskatningen for danske selskabsskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen udgør 1.675 t.kr. pr. 31. december 2021. Baltorpevej indtrådte i sambeskatningskredsen den 30. juni 2021 i forbindelse med stiftelsen af Selskabet.

I forbindelse med ombygning af ejendommen Baltorpevej i Ballerup fra kontor- til boligejendom er der stillet en arbejdsgaranti på 19,9 mio. kr. til entreprenøren af Ejendomsselskabet Baltorpevej ApS. Som sikkerhed herfor er der givet pant i tilsvarende sum af likvider.

30. Ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender og periodeafgrænsningsposter	-1.459	1.504	1.245	1.167
Ændring i anden gæld, lang	0	-271	0	-271
Ændring i leverandørgæld, periodeafgrænsningsposter og anden gæld	-551	1.065	-1.278	8.121
	-2.010	2.298	-34	9.017

31. 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 renteutviklingen. Bestyrelsen beslutter løbende at afdække renterisici, såfremt bestyrelsen forventer rentestigninger af længerevarende karakter.

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 risikoen 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 29.735 t.kr. (2020: 27.731 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 8 t.kr. (2020: 463 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 hvilket pengeinstitutter der kan placeres kontante indskud og har fastsat grænser for indskuddets størrelse i hvert enkelt institut.

Likviditetsrisici

Likviditetsrisikoen er risikoen 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 real-kredit- eller banklån med 10-års udsat amortisering.

Om Koncernens finansielle forpligtelser kan angives følgende aftalemæssige forfaldstidspunkter:

Kategori	Koncern			Total mio. kr.
	Forfaldstidspunkt			
	0-1 år mio. kr.	1-5 år mio. kr.	>5 år mio. kr.	
Prioritetsgæld	-24	-112	-504	-640
Bankgæld	-3	-57	-90	-150
Leasinggæld	0	-1	0	-1
Leverandørgæld	-8	0	0	-8
I alt	-35	-170	-594	-799

Forfaldne beløb er baseret på ikke diskonterede pengestrømme inkl. renter.

Markedsrisici

Markedsrisici er risikoen 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. Bestyrelsen 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 54,6 pct. (2020: 56,8 pct.). Med henblik på bedst muligt at sikre Koncernens evne til gældsservicering og refinansiering, har bestyrelsen besluttet et langsigtet LTV mål på omkring 60 - 65 pct.

Ultimo 2021 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inklusive bidrag på Koncernens realkreditgæld 1,00 pct. (2020: 1,00 pct.). En ændring på 1,0 procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en ændring i Koncernens årlige renteomkostninger før skat på ca. 5,4 mio. kr. (2020: 5,7 mio. kr.).

	Årlig renteomkostning t.kr.	Ændring i årlig renteomkostning t.kr.	Modificeret varighed i år	Ændring i værdi af gældsportefølge	Ændring i resultat før skat
1 % rentefald	-11	-5.432	0,53	3.084	2.348
1 % rentestigning	10.854	5.432	0,53	-2.610	-2.822
Nuværende rente	5.421	0	0,53	0	0

Baseret på nominel prioritetsgæld indregnet pr. 31. december 2021.

Ultimo 2021 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inklusive bidrag på Koncernens bankgæld 2,27 pct. En ændring på 1,0 procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en ændring i Koncernens årlige renteomkostninger før skat på ca. 1,2 mio. kr.

	Årlig renteomkostning t.kr.	Ændring i årlig renteomkostning t.kr.	Modificeret varighed i år	Ændring i værdi af gældsportefølge	Ændring i resultat før skat
1 % rentefald	1.587	-1.251	-	0	1.251
1 % rentestigning	4.089	1.251	-	0	-1.251
Nuværende rente	2.838	0	-	0	0

Baseret på bankgæld indregnet pr. 31. december 2021.

(BELØB I DKK '000)	Koncern	
	2021	2020
Kategorier af finansielle instrumenter		
Likvider og tilgodehavender	59.110	37.789
Finansielle forpligtelser, der er henført til dagsværdi over resultatopgørelsen	546.771	574.843
Finansielle forpligtelser, anden gæld m.v.	227.113	167.921

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 overskudslikviditet 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 finansielle instrumenter, opgjort efter niveau 3 i dagsværdihierarkiet, relaterer sig til dagsværdien af tildelte aktieoptioner med regnskabsmæssig værdi på 408 t.kr. pr. 31. december 2021. Ledelsen har estimeret dagsværdien ved anvendelse af Black-Scholes værdiansættelsesmodellen. Værdiansættelsen kræver at ledelsen foretager visse forudsætninger omkring modellens input, såsom den underliggende aktiepris og volatilitet. Sandsynligheden for de anvendte estimater inden for området kan med rimelighed vurderes og indgår i ledelsens skøn af aktieoptionernes dagsværdi. Der henvises yderligere til omtale jf. note 6.

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

32. 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 dattervirksomheder, som er angivet i note 9. Transaktionerne er gennemført på markedsmæssige vilkår.

Transaktioner med bestyrelsen

Der har, bortset fra bestyrelsesvederlag som anført i note 5, ikke været transaktioner med bestyrelsens medlemmer i 2021.

Transaktioner med direktionen

Der har, bortset fra ledelsesvederlag som anført i note 5, ikke været transaktioner med direktionens medlemmer i 2021.

Transaktioner med tilknyttede virksomheder

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

	Moderselskab	
	2021	2020
(BELØB I DKK '000)		
Transaktioner med tilknyttede virksomheder		
Koncernintern leje	902	645
Salg af administrationsydelse	10.294	9.454
Finansielle indtægter	3.635	2.958
Lån til datterselskaber	170.000	160.000
Kortfristede tilgodehavender hos datterselskaber	278	0

Moderselskabet har afgivet selvskydnerkaution over for datterselskabernes bankforbindelser. Der henvises til note 29 for yderligere oplysninger.

Moderselskabet har ikke modtaget sikkerheder for lån ydet til datterselskaberne.

33. Aktionærforhold

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

AP Pension, Østbanegade 135, 2100 København Ø

AP Pension besidder 684.139 aktier à 2 kr. pr. stk. svarende til nominelt 1.368.278 kr., som udgør 25,72 pct. af den samlede aktiekapital og 27,09 pct. af det samlede antal stemmer.

Investeringselskabet Artha Optimum A/S

Investeringselskabet Artha Optimum A/S besidder 211.834 aktier à 2 kr. pr. stk. svarende til nominelt 423.668 kr., som udgør 7,97 pct. af den samlede aktiekapital og 8,39 pct. af det samlede antal stemmer.

Herudover har Investeringselskabet Artha Optimum A/S, via fuldmagt, råderet over et antal aktier i datterselskaber, herunder fra Investeringselskabet Artha Max A/S, så det samlede antal stemmer ligger over 15 pct. Grænsen på de 15 pct. blev passeret den 9. april 2021 jf. børsmeddelelse nr. 3/2021.

Investeringselskabet Artha Max A/S

Investeringselskabet Artha Max A/S besidder 191.564 aktier à 2 kr. pr. stk. svarende til nominelt 383.128 kr., som udgør 7,20 pct. af den samlede aktiekapital og 7,59 pct. af det samlede antal stemmer.

34. Ny regnskabsregulering

Det er vurderet at ingen af de kommende standarder eller fortolkningsbidrag får indflydelse på indregning og måling i Fast Ejendom Danmark A/S. Standarder og fortolkningsbidrag implementeres i takt med at disse træder i kraft.

35. Begivenheder efter balancedagen

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

Salget af Rådhusvej er med skøde pr. den 1. februar 2022 gennemført som forventet.

36. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 10. marts 2022 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges til godkendelse på den ordinære generalforsamlingen den 21. april 2022.

37. 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.

Bestyrelsesformand, cand.polit. Niels Roth (1957)

Ejer 5.000 stk. aktier i Selskabet. Niels Roth er direktør i Zira Invest II ApS, Zira Invest III ApS, Zira Invest IV ApS og JaJoPo Invest ApS, formand for bestyrelsen for Friheden Invest A/S, Capital Four AIFM A/S, Capital Four Management Fondsmæglerselskab A/S samt medlem af bestyrelsen i Arvid Nilssons Fond, Capital Four Holding A/S samt Brøndbyernes I.F. Fodbold A/S.

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. Niels Roth anses for at være et uafhængigt medlem af bestyrelsen.

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 og har erfaring med M&A, strategi, international finansiering og kapitalmarkeder, ejendomsudvikling, organisation samt kreditvurdering. Fokusområder med optimering af shareholder value.



Næstformand, cand.oecon. Peter Olsson (1966)

Ejer ikke aktier i Selskabet. Peter Olsson er direktør i AP Ejendomme A/S, AP Ejendomme Komplementarselskab ApS, Udviklingsselskabet af 1. juni 2015 A/S, Fjordstjernen A/S, Kolding Åpark 24 A/S, K/S Svanemølleholm, ØG Projektselskab P/S, K/S Trælasthan, K/S Marmormolen, Komplementarselskabet Trælasthan Nordhavn ApS, P/S Trælasthan Nordhavn, formand for bestyrelsen i K/S Kristensen Partners I, Dansk Ejendomsfond I A/S, K/S Engholmene, AP Ejendomme Komplementarselskab ApS samt medlem af bestyrelsen for Kolding Åpark 24 A/S, Udviklingsselskabet af 1. juni 2015 A/S, Fjordstjernen A/S, Dansk Farmland K/S, Britannia Invest A/S, SPF III MPC I A/S, Komplementarselskabet Amerika Plads C ApS, Amerika Plads C P/S, K/S Svanemølleholm, ØG Projektselskab P/S, K/S Trælasthan, K/S Marmormolen, P/S Trælasthan Nordhavn samt Siorarsiorfik - Nuuk City Development A/S.

Peter Olsson er indvalgt i bestyrelsen i Fast Ejendom Danmark A/S i 2013. Peter Olsson anses for at være et uafhængigt medlem af bestyrelsen.

Peter Olsson er adm. direktør i AP Ejendomme A/S med ansvar for en ejendomsportefølje på 11,5 mia. kr. Han har gennemført en lang række ejendomshandler og udviklingsprojekter, og har indgående erfaring med projektering og gennemførelse af store entrepriser, asset management samt værdioptimering af en betragtelig ejendomsportefølje.



Bestyrelsesmedlem, cand.jur. Søren Hofman Laursen (1948)

Ejer ikke aktier i selskabet. Søren Hofman Laursen er direktør i Hofman Ejendomme ApS og Bar-Hof ApS, bestyrelsesmedlem i Wilders Plads Ejendomme A/S, Obelhus A/S og Danielsen Architecture A/S samt medlem af advisory board i Gangsted Advokatfirma I/S.

Søren Hofman Laursen er indvalgt i bestyrelsen i Fast Ejendom Danmark A/S i 2017. Søren Hofman Laursen anses for at være et uafhængigt medlem af bestyrelsen.

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

