



Fast Ejendom Danmark A/S
Rådhusvej 13
2920 Charlottenlund
CVR-nr.: 28 50 09 71
Hjemsted: Gentofte Kommune

Fast Ejendom Danmark A/S

Årsrapport 2018

14. regnskabsår

Vedtaget på Selskabets ordinære generalforsamling den 24. april 2019

Som dirigent

Poul Jagd Mogensen
Advokat

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Hoved- og nøgletal	8
Ledelsesberetning	
Overblik	9
Fast Ejendom Danmark A/S - Koncernen	12
Hovedaktiviteter	12
Årets resultater og formue	13
Øvrige forhold	19
Begivenheder efter statusdagen	20
Forventninger til 2019	20
Langsigtede finansielle mål	20
Indre værdi	21
Særlige risici	21
Væsentlige samarbejdsaftaler	22
Forsikringsforhold	22
Udbytte og udbyttepolitik	22
Påvirkning af det eksterne miljø	22
Selskabskapital	22
Redegørelse for virksomhedsledelse	23
Måltal for det underrepræsenterede køn	26
Koncern- og årsregnskab	
Totalindkomstopgørelse for 2018	27
Balance pr. 31. december 2018	28
Opgørelse af egenkapital	30
Pengestrømsopgørelse	31
Noteoversigt	32

Selskabsoplysninger

Fast Ejendom Danmark A/S

Rådhusvej 13

2920 Charlottenlund

CVR 28 50 09 71

Hjemsted: Gentofte

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

Direktør Niels Roth, formand

Direktør Peter Olsson, næstformand

Direktør Søren Hofman Laursen

Direktion

Torben Schultz

Revision

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Osvald Helmuths Vej 4

2000 Frederiksberg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 24. april 2019 fra kl. 16:00 på adressen
c/o ACCURA Advokatpartnerselskab, Tuborg Boulevard 1, 2900 Hellerup.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 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 2018 samt af resultatet af Koncernens og Selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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.

Charlottenlund, den 6. marts 2019

Direktion

Torben Schultz

Bestyrelse

Niels Roth
formand

Peter Olsson
næstformand

Søren Hofman Laursen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Fast Ejendom Danmark A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Fast Ejendom Danmark A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af Koncernens og Selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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" (herafter 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

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 6 år frem til og med regnskabsåret 2018.

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 2018. 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 revisionsbehandlinger som reaktion på vores vurdering af risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskaberne. Resultatet af vores revisionsbehandlinger, herunder de revisionsbehandlinger 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 2018 indregnet investeringsejendomme til dagsværdi for i alt 888.981 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, 3 og 22.

Vi har i forbindelse med vores revision efterregnet den af ledelsen udarbejdede værdiansættelse til dagsværdi, der er foretaget efter discounted cash flow-modellen, og sammenholdt de af ledelsen fastlagte forudsætninger og skøn med underliggende dokumentation. Vi har vurderet, om den valgte beregningsmodel er relevant samt vurderet niveauet for afkastkrav og inflationsrate anvendt til ekstrapolering sammenholdt med markedsdata. De forventede nettopengestrømme er baseret på budgetter for årene 2019 til 2029 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. Vi har endvidere vurderet tilstrækkeligheden af oplysninger om dagsværdiansættelsen af investeringsejendomme i note 2, 3 og 20 i forhold til krav i regnskabsstandarder.

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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af regnskaberne.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskaberne, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af Koncernens og Selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskaberne på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om Koncernens og Selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskaberne eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at Koncernen og Selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskaberne, herunder noteoplysningerne, samt om regnskaberne afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- 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 dette er relevant, tilhørende sikkerhedsforanstaltninger.

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.

København, den 6. marts 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter Gath
statsaut. revisor
mne19718

Kennet Hartmann
statsaut. revisor
mne40036

Hoved- og nøgletal

Koncernens hoved- og nøgletal Hovedtal i t.kr. ²⁾	2018	2017	2016	2015	2014	
Totalindkomstopgørelse						
Lejeindtægter	72.158	78.304	80.128	80.543	72.772	
Omkostninger vedr. investeringsejendomme	-27.748	-28.423	-30.070	-28.648	-28.587	
Resultat af ejendommenes drift	44.410	49.881	50.058	51.895	44.185	
Værdireguleringer af investeringsejendomme	14.337	6.203	1.900	4.600	-18.800	
Bruttoresultat	58.747	56.084	51.958	56.495	25.385	
Administrationsomkostninger	-11.209	-10.090	-9.154	-9.249	-5.998	
Resultat af primær drift	47.538	45.994	42.804	47.246	19.387	
Resultat af primær drift før værdireguleringer	33.201	39.791	40.904	42.646	38.187	
Finansielle poster, netto	-5.081	-11.708	-12.947	-11.971	-12.377	
Resultat før skat	42.457	34.286	29.857	35.275	7.010	
Skat	-9.027	-4.790	-2.425	-2.304	-776	
Årets resultat	33.430	29.496	27.432	32.971	6.234	
Balance						
Langfristede aktiver	889.130	868.200	956.413	955.404	953.093	
Kortfristede aktiver	84.655	91.486	67.459	138.733	105.006	
Selskabskapital	5.482	5.482	5.482	5.482	5.482	
Egenkapital	345.542	314.460	291.082	263.650	230.679	
Langfristede gældsforpligtelser	598.609	613.480	701.972	801.129	807.740	
Kortfristede gældsforpligtelser	29.634	31.746	30.818	29.358	19.680	
Balancesum	973.785	959.686	1.023.872	1.094.137	1.058.099	
Investering i langfristede aktiver	6.602	0	0	39	35	
Antal aktier i omløb, stk.	2.652.442	2.677.531	2.741.107	2.741.107	2.741.107	
Nøgletal						
Ejendomsafkast før værdiregulering (Afkastgrad 1)	%	3,8	4,3	4,2	4,4	4,0
Ejendomsafkast efter værdiregulering (Afkastgrad 2)	%	5,4	5,0	4,4	4,9	2,0
Forrentning af egenkapital	%	10,1	9,7	9,9	13,3	2,7
Areal ultimo ¹⁾	m ²	151.903	152.154	158.065	158.736	158.736
Udlejningsgrad, målt i lejeværdi	%	91,1	88,1	90,8	91,5	81,7
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav	%	7,0	7,0	7,1	7,3	7,3
Resultat af ejendomme, udlejet ¹⁾	kr/m ²	321	372	349	360	405
Husleje, udlejet ¹⁾	kr/m ²	521	584	558	559	667
Resultat af ejendomme inkl. dagsværdiregulering ¹⁾	kr/m ²	425	418	362	392	233
Dagsværdi af ejendomme	kr/m ²	5.853	5.706	6.051	6.013	5.984
Omkostningsprocent	%	1,26	1,16	0,96	0,97	0,63
Resultat pr. aktie	DKK	12,54	10,89	10,01	12,03	2,27
Gennemsnitlig lånerente	%	1,33	1,89	2,15	1,80	1,56
Loan to Value	%	56,4	59,5	65,9	67,8	71,9
Gennemsnitlig antal ansatte		6	7	7	7	3
Indre værdi	DKK	130,27	117,44	106,19	96,18	84,16
Tilvækst i indre værdi, årlig	%	10,9	10,6	10,4	14,3	2,8
Tilvækst i indre værdi, gns. seneste fem år	%	9,8				
Børskurs	DKK	86,50	97,00	82,00	65,00	47,00
'Discount', børskurs i forhold til indre værdi	%	34	17	23	32	44

Definitioner og beregningsformler fremgår af note 1 under anvendt regnskabspraksis.

¹⁾ I 2017 er arealet reduceret med 5.911 kvm efter salget af ejendommen "Skippergården" i Kolding pr. 1. december 2017

²⁾ Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal i forbindelse med implementering af IFRS 9 og IFRS 15.

Overblik

Dansk økonomi er stærk som følge af en fortsat faldende arbejdsløshed og et, omend svagt, stigende privatforbrug. Ledighedsprocenten var i 2018 omkring 4 pct. og det forventes at denne falder til niveauet 3,7 pct. i løbet af 2019. Renten er fortsat historisk lav, og centralbankerne har globalt set pumpet store mængder af likviditet ud i markedet. Rammebetingelserne for ejendomsinvesteringer er således fortsat gode.

Boligejendomme i de større byer 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. På de attraktive beliggenheder nyder boligejendomme fortsat godt af tendensen til øget urbanisering og tendensen til en faldende gennemsnitlig husstandsstørrelse. Der fornemmes dog en vis afventning til den fortsatte udvikling af boligejendomme, da afkastene over en lang årrække er faldet til meget lave niveauer. En betydelig pengeligelighed i investeringsmarkedet kombineret med en vis uro som følge af Brexit, handelsbarrierer, recession i Italien m.v. gør dog markedet for investeringsejendomme til et fortsat attraktivt sted at placere sine penge, som alternativ til de mere traditionelle investeringstyper.

Interessen for lager og logistik ejendomme i de sekundært beliggende områder omkring storbyerne har været fortsat stigende i 2018, og tomgangsprocenten inden for dette segment har tilsvarende været faldende. Tomgangen er dog meget forskellig imellem nybyggede og mere effektive ejendomme og ældre og måske mere utidssvarende ejendomme, men interessen for denne type ejendomme er ikke desto mindre stigende, hvilket påvirker den "sekundære" leje i opadgående retning.

Lejerefterspørgslen efter kontorlejemål er fortrinsvis koncentreret om nyere 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.

Koncernens hovedforretningsområde er fortsat udlejning, udvikling og drift af erhvervslejemål omkring København og de større byer i provinsen. Selskabets bestyrelse har dog besluttet at udvide rammerne for investeringsstrategien. Således ønsker Selskabet i højere grad end tidligere at påtage sig investering i ejendomme, hvor der som et centralt element, vil kunne indgå en værdiskabende udviklingsopgave af den enkelte ejendom. Ønsket om at udvide omfanget af udviklingsopgaver indebærer, at Selskabet i søgningen efter nyinvesteringer nu også søger ejendomme med et større udviklingspotentiale end tidligere. Herved forventer Selskabet selv at høste det økonomiske udbytte af udviklingsarbejdet, samt at udnytte kompetencerne i Selskabets organisation til at tilføre en ejendom yderligere værdi.

De aktuelle markedstendenser betyder at Koncernens ejendomsportefølje er på vej ind i et mere positivt scenarie med stabile eller højere lejepriser og faldende tomgang. Bindingsperioder på en række af lejemålene medfører, at dette potentiale ikke kan udnyttes øjeblikkeligt eller med kort varsel, men der er

fuld opmærksomhed på at udnytte mulighederne i den takt de opstår. Der er således et stigende incitament til at opgradere og arbejde med lejemålene for at kunne opfylde lejernes fokus på indretning, effektivitet og fleksibilitet. Koncernen arbejder målrettet for at imødekomme tendenserne og efterspørgslen, og helt konkret er nogle ejendomme blevet ændret fra lager til kontorlejemål, ligesom Selskabet nu i højere grad end tidligere investerer i at sætte tomme lejemål delvis i stand (mock up's), og i højere grad satser på flerbrugerhuse i forhold til domicillejemål. Ledelsen forventer at disse tiltag forbedrer såvel udlejningsmulighederne samt lejeniveauerne.

Året 2018 har været præget af stor aktivitet. Udlejningsgraden, målt på lejeværdi, er steget fra 88,1 pct. primo året til 91,1 pct. ved årets slutning. Den positive udvikling i udlejningsgraden kan primært henføres til enkelte større udlejninger som først kom sent i regnskabsåret. Den realiserede gennemsnitlige tomgang i året 2018 var således højere end i 2017 (-0,6 mio. kr.). Der er i 2018 foretaget udlejning af 30.972 m² og fraflytning af 26.683 m², fordelt på henholdsvis 35 og 20 lejemål. Der er på nuværende tidspunkt opsagt yderligere lejemål knap 10.000 m² til fraflytning i 2019, men der er en god udlejningsaktivitet i porteføljen, hvorfor det er forventningen, at en væsentlig del af de opsagte lejemål vil blive genudlejet i løbet af 2019. Endvidere har der i 2018 været øget fokus på aktivering af stillestående lejemål, hvilket forventes at få effekt i de kommende regnskabsår. Ideerne og metoderne til at opnå og gennemføre dette er beskrevet ovenfor.

For at opnå en mere informativ rapportering er opstillingen af Totalindkomsten, i forhold til tidligere år, rettet til med følgende:

- Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme flyttes fra andre driftsindtægter op som en del af bruttoresultatet. Inden for de seneste fem regnskabsår har der alene været solgt én ejendom, 'Skippergården' i 2017, med et overskud på 6,7 mio. kr.
- Værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser samles i en selvstændig linje efter de finansielle omkostninger. De finansielle poster består herefter af finansielle indtægter, finansielle omkostninger samt værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser.

Opstillingen af totalindkomstopgørelsen er samtidig korrigeret i sammenligningstallene i oversigten 'Koncernens hoved- og nøgletal' ligesom de nye linjer beskrives nærmere under anvendt regnskabspraksis.

Resultatet af ejendommenes drift udgør 44,4 mio. kr. (2017: 49,9 mio. kr., hvoraf "Skippergården" bidrog med 3,3 mio. kr.). I kombination med værdireguleringer af investeringsejendomme på 14,3 mio. kr. (2017: 6,2 mio. kr.) og administrationsomkostninger på 11,2 mio. kr. (2017: 10,1 mio. kr.) udgør resultat af primær drift 47,5 mio. kr. (2017: 46,0 mio. kr.). Stigningen i administrationsomkostningerne kan primært henføres til øgede konsulentomkostninger, herunder til rekruttering af ny direktør og due diligence afholdt i forbindelse med undersøgelse af potentielle investeringsemner. Gagerne er realiseret på et uændret niveau.

Resultat af primær drift før værdireguleringer udgør 33,2 mio. kr., svarende til det pr. 21. december 2018 udmeldte niveau for året på 33 mio. kr.

Årets finansielle poster, netto, udgør 5,1 mio. kr. (2017: 11,7). Den positive udvikling i forhold til 2017 kan primært henføres til værdiregulering af prioritetsgælden.

Årets resultat før skat er herefter realiseret med 42,5 mio. kr. (2017: 34,3 mio. kr.).

Årets resultat efter skat udgør 33,4 mio. kr. (2017: 29,5 mio. kr.) hvilket medfører en forrentning af egenkapitalen på 10,1 pct. (2017: 9,7 pct.). Bestyrelsen betragter årets resultat som tilfredsstillende.

Moderselskabet **Fast Ejendom Danmark A/S** er holdingselskab for Koncernens to datterselskaber Fast Ejendom Danmark 1 ApS og Fast Ejendom Danmark 2 ApS. Fast Ejendom Danmark A/S afholder hovedparten af administrationsomkostningerne så som gager, bestyrelseshonorar, husleje og kontorhold m.m. Administrationsomkostninger, der kan henføres til aktiviteten i datterselskaberne, fordeles ud pr. ejendom efter ejendommenes samlede areal. Ud af administrationsomkostningerne i 2018 på 11,2 mio. kr. (2017: 10,1 mio. kr.), er 7,8 mio. kr. (2017: 7,9 mio. kr.) omfordelt til ejendommene.

Resultat af dattervirksomheder udgør 33,9 mio. kr. (2017: 27,8 mio. kr.) og finansielle poster, netto, udgør 2,3 mio. kr. (2017: 3,1 mio. kr.). De finansielle indtægter består primært af renter af koncernlån og de finansielle omkostninger består af negative renter af indeståender i banken.

Fast Ejendom Danmark A/S' resultat før skat udgør således 33,3 mio. kr. mod 29,5 mio. kr. i 2017.

Fast Ejendom Danmark A/S - Koncernen

Koncernen (i det følgende "Koncernen") udgøres af Fast Ejendom Danmark A/S ("Selskabet") og de to helejede datterselskaber Fast Ejendom Danmark 1 ApS og Fast Ejendom Danmark 2 ApS (i det følgende "FED 1 og "FED 2" og tilsammen "Datterselskaberne").

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 2018 er Selskabets 14. regnskabsår.

Selskabet ledes af en bestyrelse på tre medlemmer og en direktion på et medlem. Der er ikke etableret bestyrelse i Datterselskaberne.

Hovedaktiviteter

Koncernen ejer en ejendomsportefølje på ca. kr. 890 mio. bestående af erhvervsejendomme på sekundære beliggenheder i eller omkring de større byer i Danmark. Hovedaktiviteterne er investering, udlejning, udvikling, driftsoptimering og administration af porteføljen.

Investeringsstrategien er tilpasset og udvidet til også at omfatte investering i ejendomme, hvor Selskabet vurderer, at der kan foretages værdiskabende udviklingsopgaver enten som følge af et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb, eller som følge af en "gentænkning" af ejendommens karakteristika, formål og muligheder. Selskabet forventer således selv at kunne opnå den design - og vedligeholdelsesmæssige udviklingsgevinst af denne type ejendomme. Samtidig arbejder Selskabet aktivt på at imødekomme lejernes efterspørgsel efter mindre og fleksible lejemål, og flere ejendomme er under istandsættelse til flerbrugerhuse eller til anden anvendelse.

Årets resultater og formue

Lejeindtægter udgør 72,2 mio. kr. i 2018 mod 78,3 mio. kr. i 2017 (-6,1 mio. kr.). Faldet skyldes primært salget af ejendommen 'Skippergården' i Kolding primo december 2017 (-5,5 mio. kr.). Udlejningsgraden, målt på lejeværdi, er steget fra 88,1 pct. primo året til 91,1 pct. ved årets slutning. Den positive udvikling i udlejningsgraden kan primært henføres til enkelte større udlejninger som først kom sent i regnskabsåret. Den realiserede gennemsnitlige tomgang i året 2018 var således højere end i 2017 (-0,6 mio. kr.).

De samlede **omkostninger vedrørende investeringsejendomme** udgør 27,7 mio. kr. (2017: 28,4 mio. kr.) Reduktionen på 0,7 mio. kr. sammensættes af et bortfald af omkostninger til drift af ejendommen 'Skippergården' (+2,2 mio. kr.), øgede udlejningsomkostninger og mæglerosalærer (-1,1 mio. kr.), øgede vedligeholdelsesomkostninger (-1,0 mio. kr.) samt en reduktion i øvrige driftsomkostninger (+0,6 mio. kr.).

Omkostningerne til vedligeholdelse af ejendommene er steget fra 11,2 mio. kr. i 2017 til 12,2 mio. kr. i 2018.

Vedligeholdelsesomkostninger, ejendomme	2018	2017
Løbende og planlagt vedligehold	8.581	7.387
Lejerindretninger	4.554	4.844
Modtaget fra fraflyttede lejere	-917	-978
	12.218	11.253

Udover den udførte vedligeholdelse er der udført forbedringer og igangværende projekter på ejendommene for 6,4 mio. kr. Værdistigninger, som følge af forbedringer, aktiveres på ejendommene.

Resultat af ejendommens drift (lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger) er herefter et overskud på 44,4 mio. kr. mod 49,9 mio. kr. i 2017.

Værdireguleringer af investeringsejendomme udgør 14,3 mio. kr. (2017: 6,2 mio. kr.) og sammensættes af opskrivninger på +50,7 mio. kr. og nedskrivninger på -36,4 mio. kr. Et generelt højere niveau for markedsløjen for såvel kontor som lager samt indgåelse af nye kontrakter er den primære årsag til reguleringen. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav er uændret på 7,0%

Årets **administrationsomkostninger** blev 11,2 mio. kr. mod 10,1 mio. kr. i 2017. Afvigelsen kan relateres til et øget forbrug af konsulenter (-1,3 mio. kr.), herunder til rekruttering af en ny direktør og due diligence omkostninger afholdt i forbindelse med undersøgelse af potentielle investeringsemner. Gager er realiseret på niveau med 2017. I 2018 har der været gennemsnitligt 6 ansatte (2017: 7) som følge af en periode med en ubesat stilling.

Resultat af primær drift udgør 47,5 mio. kr. (2017: 46,0 mio. kr.). Korrigeret for værdireguleringer af investeringsejendomme udgør resultatet af primær drift før værdireguleringer af investeringsejendomme 33,2 mio. kr. I årsrapporten for 2017 var bestyrelsens forventning til resultatet af primær drift før værdiregulering af investeringsejendomme for 2018 i niveauet 32 mio. kr. Denne forventning blev senest opjusteret i børsmeddelelse af 21. december 2018 til i niveauet 33 mio. kr.

Årets **finansielle poster**, opgjort netto, udgør 5,1 mio.kr (2017: 11,7 mio.kr.). Reduktionen sammensættes af værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser, bortfald af renteomkostninger fra Skippergården, bortfald af Swaprenter samt reducerede renter som følge af afdrag og rentenedsættelser.

Den primære årsag til den positive udvikling ses i årets værdiregulering af prioritetsgælden på +2,8 mio. kr. mod -2,4 mio. kr. i 2017, svarende til en forskel på +5,2 mio. kr.

Koncernens **resultat efter skat** er herefter et overskud på 33,4 mio. kr. (2017: 29,5 mio. kr.)

Koncernens **pengestrøm fra driftsaktivitet** udgør i året 20,4 mio. kr. (2017: 28,3 mio. kr.)

Ændringen i pengestrømmen, i forhold til samme periode sidste år (-7,9 mio. kr.), kan primært relateres til reduktionen i lejeindtægterne ved salget af 'Skippergården' i 2017 samt øgede udlejnings-, vedligeholdelses- samt øvrige driftsomkostninger.

I løbet af året er udlejningsgraden, målt på lejeværdi, steget fra 88,1 pct. primo året til 91,1 pct. ved årets slutning. Udviklingen i udlejningssituationen er nærmere beskrevet nedenfor.

Selskabet har med bistand fra valuar- og mæglerfirmaet Colliers International Danmark A/S foretaget en vurdering af dagsværdien af Koncernens ejendomsportefølje. Bestyrelsen besluttede på denne baggrund, at foretage en opskrivning af porteføljens dagsværdi med samlet 14,3 mio. kr. (2017: -0,5 mio. kr.). Værdiansættelsesprocessen er nærmere beskrevet nedenfor.

Ejendommenes dagsværdi udgør herefter ultimo året 889,0 mio. kr. (2017: 868,2 mio. kr.) Det gennemsnitlige vægtede krav til ejendommenes forrentning udgør 7,0 pct. (2017: 7,0 pct.).

Bestyrelsen iværksatte i 2017 et 5 årigt aktietilbagekøbsprogram i overensstemmelse med generalforsamlingsbemyndigelsen af 20. april 2017. Selskabet har under dette program i 2018 erhvervet i alt 25.089 stk. aktier svarende til 0,91 pct. af det samlede antal aktier for en købesum på 2.347.153 kr. svarende til en gennemsnitlig kurs på 93,55. Tilbagekøbet svarer til en buy-back yield, defineret som tilbagekøbsbeløbet i forhold til den samlede børsværdi af Selskabets udestående aktier, på 0,99 pct., beregnet ud fra kursen pr. den 28. december 2018 (86,50).

Egenkapitalen udgør ultimo året 345,5 mio. kr. (2017: 314,5 mio. kr.). Stigningen i Selskabets egenkapital hidrører fra årets resultat på 33,4 mio. kr. med fradrag af køb af egne aktier.

Koncernens indre værdi per aktie udgør ultimo året 130,27 (2017: 117,44).

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke betales udbytte for regnskabsåret 2018.

Koncernens porteføljesammensætning

Koncernen ejer ved årsskiftet 2018/19 i alt 33 ejendomme og 2 mindre byggegrunde. Det samlede udlejningsareal udgør 151.903 m² fordelt på 120 lejemaal – heraf 16 ledige lejemaal. Koncernen har i løbet af 2018 hverken købt eller solgt ejendomme.

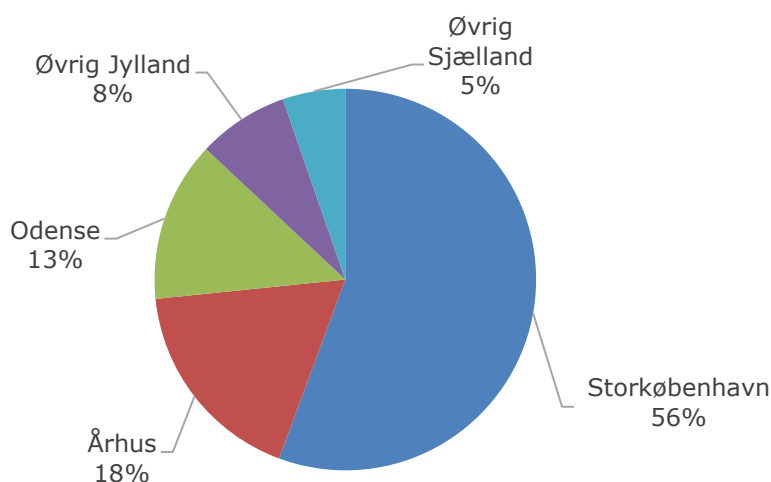
Koncernens ejendomme er karakteriseret ved en sekundær beliggenhed uden for centrum af de større byer i områder præget af relativ høj tomgang og korte lejekontrakter.

Porteføljen er koncentreret i Storkøbenhavn, Odense og Århus. Koncernens største ejendom målt på bogført værdi er Bredebjergvej, der er beliggende i Taastrup. De fem største ejendomme, målt på dagsværdi, udgør til sammen 42 pct.

De fem største ejendomme målt på dagsværdi

Ejendom	By	2018	2017
Bredebjergvej 1	Taastrup		
Baltorpevej 154 - 158	Ballerup		
Aldersrogade 6 C	København Ø		
Rådhusvej 11-13	Charlottenlund		
Hejrevej 37-39	København N		
		42%	43%

Porteføljesammensætning, målt på dagsværdi, fordelt på beliggenhed ultimo 2018



Porteføljesammensætning fordelt på ejendomstype ultimo 2018

Ejendomstype (pct. af værdi, afrundet)	Andel	Langsigtet ramme
Lager og logistik	50	20-60
Kontor	40	20-60
Bolig	7	0-20
Øvrigt	3	0-20
Total	100	

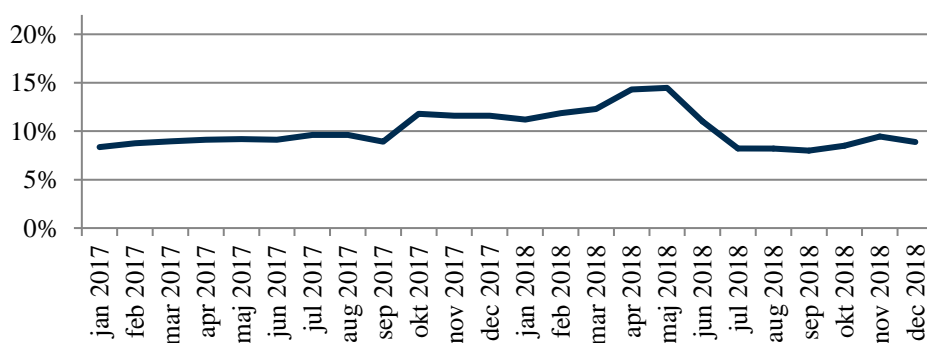
Udlejning af Koncernens ejendomme

I løbet af året er udlejningsgraden, målt på lejeværdi, steget fra 88,1 pct. primo året til 91,1 pct. ved årets slutning svarende til en tomgang på 8,9 pct. (2017: 11,9 pct.) Af stigningen i udlejningsgraden kan 3,3 procentpoint henføres til en række vellykkede udlejninger. Specielt udlejning af kontordelen på Bredebjergvej, som har stået tomt i en længere årrække, må betragtes som et af højdepunkterne i året.

Lejemålene bliver fortsat løbende moderniseret for at fastholde eksisterende lejere og tiltrække nye. Som omtalt tidligere i ledelsesberetningen arbejdes der i dag anderledes og endnu mere aktivt med ejendommene, og der investeres tidligere i ejendommene, ligesom der udarbejdes planer for aktivering af mere stillestående lejemål herunder konvertering af lager til kontor i enkelte ejendomme. Eksempler herpå er Ørbækvej i Odense og Vesterlundsvej i Herlev.

I løbet af 2018 er der udlejet 35 lejemål på i alt 30.972 m² (2017: 6.105 m²), mens der i samme periode er fraflyttet 20 lejemål på i alt 26.683 m² (2017: 12.226 m²).

Der er på nuværende tidspunkt opsagt 8 lejemål med et samlet areal på 8.198 m² til fraflytning i 2019. Heraf et enkelt lejemål på 3.597 m² pr. 31. december 2019. Den årlige leje for de opsagte lejemål udgør 5,8 mio. kr. Ledelsen er optimistisk mht. genudlejning og aktivering af de opsagte lejemål inden for en rimelig tidsperiode.

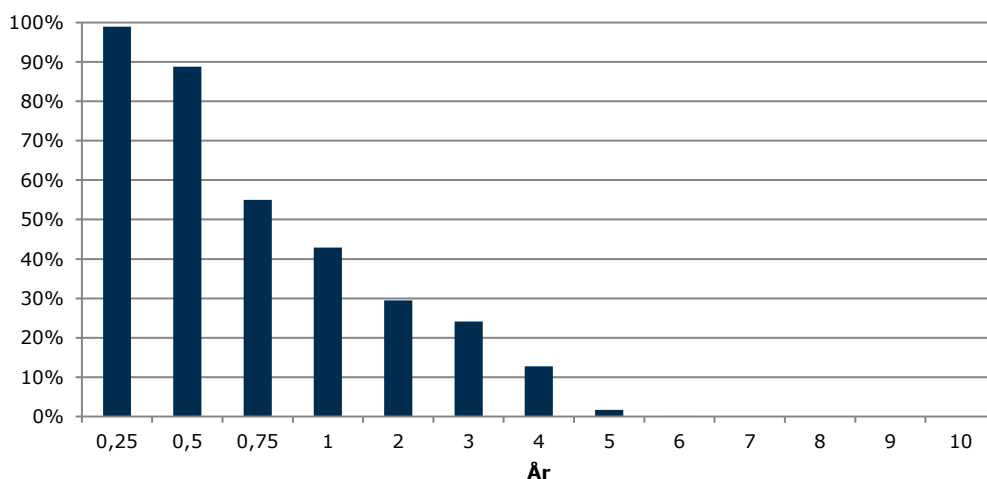
Tomgang 2017 – 2018 (i pct. af lejeværdi)

Varighed på kontraktporteføljen

Selskabets ejendomsportefølje er generelt udlejet på kontrakter med korte opsigelsesvarsler.

Nedenfor er det illustreret, hvordan Selskabets lejeindtægter er sikret på uopsigelige kontrakter. Som det fremgår, er der ikke lejekontrakter, der kan opsiges med kortere varsel end tre måneder, mens 43 pct. af kontrakterne har et opsigelsesvarsel på 1 år eller derover.

Lejeindtægter sikret på uopsigelige kontrakter ultimo 2018



De 10 største lejere udgør 45,5 pct. (2017: 41,3 pct.) af årets lejeindtægt. Heraf udgør den største lejer 9,0 pct. (2017: 6,6 pct.).

Lejerestancer har gennem hele 2018 befundet sig på et acceptabelt lavt niveau. Ultimo året udgjorde de samlede tilgodehavender fra lejerne 0,7 mio. kr. hvoraf der er afsat 0,3 mio. kr. til imødegåelse af tab.

Koncernens samlede **gældsportefølje** udgør 582,3 mio.kr. pr. 31. december 2018. (605,8 mio. kr. ultimo 2017).

Hele gældsporteføljen er optaget som CIBOR 6 lån med rentefastsættelse hver 6. måned.

I forhold til ejendomsporteføljens værdi udgør den nettorentebærende gæld ultimo året 56,4 pct. (2017: 59,6 pct.).

Den gennemsnitlige varighed på Koncernens låneportefølje er 0,53 år ved udgangen af 2018. Bestyrelsen og direktionen følger nøje udviklingen på de finansielle markeder og overvejer, om og i hvilket omfang det vil være relevant med indgåelse af rentesikringsaftaler.

Ultimo 2018 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inklusive bidrag på Koncernens realkreditgæld 1,23 pct. (2017: 1,38 pct.). En ændring på 1,0 procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en ændring i Koncernens årlige renteomkostninger før skat på ca. 5,8 mio. kr.

Det positive resultat af den primære drift sammenholdt med de fortsat lave finansieringsomkostninger, sikrer Koncernen en solid og positiv **likviditet** fra driftsaktiviteten. Forbedringer af ejendommene, tilbagekøb af egne aktier samt afdrag på prioritetsgælden bevirker, at den samlede likviditetsvirkning fra året bliver negativ med -8,1 mio. kr.

Den likvide beholdning udgør ultimo året 80,6 mio. kr. (2017: 88,7).

Værdiansættelse

Koncernens ejendomsportefølje er ultimo 2018 værdiansat til en dagsværdi på 889,0 mio. kr. (2017: 868,2 mio.kr.) ved et gennemsnitligt vægtet forrentningskrav på 7,0 pct. (2017: 7,0 pct.). Værdien svarer til gennemsnitligt 5.853 kr. pr. m² (2017: 5.706 kr. pr. m²).

Ejendommene værdiansættes til dagsværdi ved anvendelse af en DCF værdiansættelsesmodel. Modellen indebærer, at der udarbejdes et budget for 10 år for den enkelte ejendom, hvor der for hvert enkelt år tages højde for forudseelige 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 inklusive inflation.

Der er for både indtægter og udgifter forudsat en prisudvikling på 2,0 pct. p.a. Prisudviklingen er dog fraveget i de tilfælde, hvor der kontraktuelt er aftalt andet med lejerne. Der er i beregningen desuden taget højde for, at den betalte leje kan være lavere eller højere end den vurderede aktuelle markedsleje, hvilket kan føre til lejeforhøjelser eller -reduktioner ligesom trappelejeaftaler er afspejlet i de fremtidige pengestrømme.

Den vigtigste faktor ved dagsværdiberegningen er forrentningskravet. Det gennemsnitlige vægtede forrentningskrav ultimo 2018 er uændret 7,0 pct.

Ejendommenes drifts- og vedligeholdelsesudgifter er indlagt i overensstemmelse med de udarbejdede 10 års budgetter for hver enkelt ejendom.

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

For kontrakter uden uopsigelsesperioder er tomgangsrisikoen vurderet individuelt.

Efter budgetperiodens udløb er der i terminalåret for alle erhvervsejendomme indlagt strukturel tomgang uændret på 10,0 pct. Desuden er der taget højde for varige ændringer i lejeniveau og øvrige lejevilkår samt langsigtede drifts- og vedligeholdelsesudgifter.

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

Koncernen har antaget ejendomsmægler- og valuarfirmaet Colliers International Danmark A/S til at gennemgå værdiansættelserne og de underliggende forudsætninger samt besigtige et antal ejendomme udvalgt af ejendomsmæglerfirmaet. Honoraret for dette arbejde har været fast og dermed uafhængigt af vurderingernes resultat.

Colliers International Danmark A/S har anført:

”Markedsværdien af den samlede portefølje på de 35 ejendomme kan herefter opgøres til ca. kr. 896 mio.

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. Der er derfor vores vurdering, at porteføljens samlede værdi skal opgøres med et vist spænd, svarende til 5%.

Markedsværdien af porteføljen kan herefter fastsættes til ca.:

Kr. 851 mio. til kr. 941 mio.”

Bestyrelsen finder, at Koncernens interne værdiansættelse på 889,0 mio. kr. ligger komfortabelt inden for det af Colliers International Danmark A/S’ anførte interval.

Øvrige forhold

Selskabets administrerende direktør Torben Schultz tiltrådte sin stilling pr. 1. april 2018.

På Selskabets **ordinære generalforsamling** den 30. april 2018 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 30.

Begivenheder efter statusdagen

Der er ikke efter regnskabsperiodens udløb og frem til offentliggørelsen af denne årsrapport indtruffet begivenheder, som vurderes at have væsentlig indflydelse på Koncernens eller selskabernes finansielle stilling pr. 31. december 2018.

Forventninger til 2019

For året 2019 forventer bestyrelsen et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet 33 mio. kr., svarende til det realiserede niveau for 2018.

Som inflationsforudsætning er anvendt 2,0 pct. Forventningen er påvirket af den faktiske inflation samt udviklingen i leje, tomgang og lejernes betalingsevne.

Resultatet efter skat vil i betydelig grad være påvirket af Koncernens finansielle poster, herunder rente- og kursudviklingen i 2019, og værdireguleringer af ejendomsporteføljen.

Koncernens gældsportefølje er blevet refinansieret ultimo 2016 og skal ikke refinansieres i 2019.

Selskabets pengestrøm fra driftsaktiviteten forventes i 2019 at være positiv i niveauet 19 mio. kr. (2018: 20,4 mio. kr.).

Der henvises i øvrigt til følsomhedsberegningerne i note 24.

Langsigtede finansielle mål

Bestyrelsen introducerer fra indeværende årsrapport to langsigtede finansielle mål, som skal medvirke til at sikre Selskabets fokus på at skabe værdi for aktionærene. De langsigtede finansielle mål er Selskabets generelle finansielle ambitioner i et ikke nærmere defineret tidsrum.

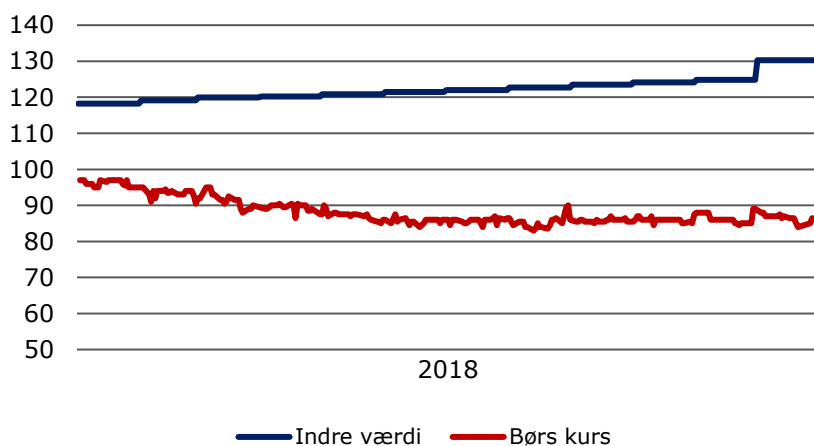
Det er Selskabets mål at kunne forøge indre værdi pr. aktie med minimum 10 pct. i gennemsnit årligt, tillagt eventuelt udloddet udbytte. I den seneste 5 års periode, 2014 – 2018, er indre værdi pr. aktie øget med 9,8 pct. i gennemsnit pr. år.

Målet for Selskabets gearing, opgjort som Loan to Value, er, at denne skal ligge i intervallet 60 – 65 pct. Ved opgørelsen af Loan to Value modregnes Selskabets likvide beholdninger i gælden. Ved udgangen af 2018 var Selskabets Loan to Value 56,4.

Indre værdi

Selskabets 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 Selskabets aktiver og forpligtelser opgjort til dagsværdi samt resultatet af den løbende drift.



Særlige risici

Forretningsmæssige risici

Koncernens driftsmæssige risici er primært svigtende lejeindtægter, stigende drifts- og vedligeholdelsesudgifter samt stigende renter.

De væsentligste risici for svigtende lejeindtægter er lejers opsigelse af lejemål eller manglende betalings-ejne 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 en del lejekontrakter betingelser om en minimumsregulering uafhængig af den generelle prisudvikling. Denne type vilkår reducerer samlet den driftsmæssige risiko i perioder med lav inflation. Endelig er der risiko for, at et faldende markedsbestemt lejeniveau vil reducere Koncernens lejeindtægter.

De væsentligste risici vedrørende drifts- og vedligeholdelsesudgifter relaterer sig til større vedligeholdelsesarbejder og ombygningsudgifter i forbindelse med udskiftning af lejere. Selskabet vurderer imidlertid, at risici er begrænset som følge af arbejdets karakter og Selskabets kompetencer.

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.

Væsentlige samarbejdsaftaler

Koncernen har væsentlige samarbejdsaftaler med Realkredit Danmark og Nykredit (finansiering og udstederaftale) samt Danske Bank (finansiering og gældsovervågning).

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 Selskabets resultatforventninger 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 Loan-to-Value Ratio i intervallet 60 – 65 pct.

Påvirkning af det eksterne miljø

Det er ledelsens vurdering, at Koncernen ikke har nævneværdige påvirkninger på det eksterne miljø udover almindelig drift og vedligeholdelse af fast ejendom.

Selskabskapital

Selskabets kapital udgør nominelt 5,5 mio. kr. og består af 2.741.107 aktier á 2 kr. Heraf er 2.652.442 aktier i omløb pr. 31. december 2018. De resterende 88.665 aktier er erhvervet under tilbagekøbsprogrammet, heraf 25.089 aktier i 2018.

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

Redegørelse for virksomhedsledelse

Selskabet følger anbefalingerne for god selskabsledelse, som er udarbejdet af NASDAQ Copenhagen og offentliggjort på www.corporategovernance.dk bortset fra følgende punkter:

- Bestyrelsen vurderer, at Selskabets nuværende investorsammensætning ikke nødvendiggør, at Selskabet offentliggør **årsrapporter og selskabsmeddelelser på engelsk**. Selskabet vurderer jævnligt, om der er anledning til at begynde offentliggørelse på engelsk.
- På baggrund af Selskabets begrænsede størrelse, aktiviteter og de markeder, hvor Selskabet opererer, har bestyrelsen besluttet ikke at vedtage **politikker for samfundsansvar**, herunder menneskerettigheder, miljø og klima, sociale- og medarbejderforhold samt antikorruption. Bestyrelsen har besluttet at udarbejde en politik for samfundsansvar i 2019.
- På baggrund af bestyrelsens begrænsede størrelse har bestyrelsen valgt ikke at inddrage ekstern bistand ved evaluering af den samlede bestyrelse og de individuelle medlemmer.
- Selskabet har ikke offentliggjort en vederlagsrapport for 2018.
- På baggrund af bestyrelsens 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. Det vurderes løbende, hvorvidt der er behov for at ændre politikken på området. Udvalgets kommissorium kan findes på [https://www.fastejendom.dk/images/Kommissorium august 2014.pdf](https://www.fastejendom.dk/images/Kommissorium_august_2014.pdf)
- 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.
- Bestyrelsen vurderer, at der ikke p.t. er behov for en **whistleblower-ordning**. Det vurderes løbende, hvorvidt der er behov for at ændre politikken på området.

En nærmere redegørelse for Selskabets virksomhedsledelse og afvigelser fra anbefalingerne kan findes på <https://www.fastejendom.dk/images/pdf/Corporate-governance.pdf>

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

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

Koncernens 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.

Koncernens risikostyrings- og interne kontrolsystemer 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 udgøres af den samlede bestyrelsen. Der henvises til omtalen på www.fastejendom.dk

Bestyrelsen og revisionsudvalget vurderer løbende væsentlige risici og interne kontroller i forbindelse med Koncernens aktiviteter og deres eventuelle indflydelse på regnskabsaflæggelsesprocessen.

Kontrolmiljø

Bestyrelsen vurderer mindst en gang om året Koncernens organisationsstruktur og bemanningen på væsentlige områder.

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.

Risikovurdering

Bestyrelsen og revisionsudvalget foretager mindst årligt 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 24, hvortil der henvises.

Kontrolaktiviteter

Kontrolaktiviteterne tager udgangspunkt i risikovurderingen. Målet med Koncernens kontrolaktiviteter 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.

Selskabet har etableret en formel koncernrapporteringsproces, 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 regnskabsafleggelsen 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 Koncernens interne kontrolsystemer i forbindelse med regnskabsafleggesprocessen. Mindre væsentlige forhold rapporteres i Management Letters til direktionen.

Bestyrelsen og revisionsudvalget overvåger, 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 regnskabsafleggesprocessen implementeres som planlagt.

Sammensætning af ledelsesorganerne og deres udvalg samt disses funktion

Generalforsamlingen er Selskabets øverste myndighed, der vælger Selskabets bestyrelse. Bestyrelsen fører tilsyn med Selskabets virksomhed, og påser, at Selskabet ledes forsvarligt og i overensstemmelse med Selskabets vedtægter, 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. 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>

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

Måltal for det underrepræsenterede køn

Selskabets bestyrelse anerkender vigtigheden af differentierede kompetencer og baggrunde i Koncernens ledelse og medarbejderstab. Bestyrelsen er derfor også generelt opmærksom på, at der er lige muligheder for begge køn i Koncernen.

Bestyrelse har sat som måltal, at der skal være mindst én kvinde indvalgt i bestyrelsen. Måltallet søges opfyldt frem til udgangen af 2019, idet bestyrelsen dog altid bør bestå af de mest egnede kandidater. Bestyrelsen henstiller til, at valg af medlemmer til bestyrelsen sker med fokus på kompetencer og erfaringsgrundlag hos de pågældende kandidater. Bestyrelsen har ikke opfyldt målsætningen i 2018 idet der ikke har været udskiftning i bestyrelsen i 2018.

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

Totalindkomstopgørelse for 2018

Morderselskab			Koncern	
2017 t.kr.	2018 t.kr.	Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
0	0	3 Lejeindtægter	72.158	78.304
0	0	3 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-27.748	-28.423
0	0	Resultat af ejendommenes drift	44.410	49.881
0	0	4 Værdireguleringer af investeringsejendomme	14.337	6.203
0	0	Bruttoresultat	58.747	56.084
-10.090	-11.209	5 Administrationsomkostninger	-11.209	-10.090
8.771	8.324	Andre driftsindtægter	0	0
-1.319	-2.885	Resultat af primær drift	47.538	45.994
27.782	33.892	6 Resultat af dattervirksomheder	0	0
3.216	2.734	7 Finansielle indtægter	0	70
-161	-425	8 Finansielle omkostninger	-7.882	-11.493
0	0	9 Værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser	2.801	-285
29.518	33.316	Resultat før skat	42.457	34.286
-22	114	10 Skat af årets resultat	-9.027	-4.790
29.496	33.430	Årets resultat	33.430	29.496
0	0	Anden totalindkomst efter skat	0	0
29.496	33.430	Totalindkomst i alt	33.430	29.496
		11 Resultat pr. aktie	kr. 12,54	kr. 10,89
		11 Udvandet resultat pr. aktie	kr. 12,54	kr. 10,89
		Forslag til fordeling af årets resultat		
29.496	33.430	Overført til næste år		
29.496	33.430			

Balance pr. 31. december 2018

Moderselskab			Koncern	
2017 t.kr.	2018 t.kr.	Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
0	0	3 Investeringsejendomme	888.981	868.200
0	149	Driftsmidler	149	0
0	149	Langfristede aktiver	889.130	868.200
122.208	156.100	6 Kapitalandele i dattervirksomheder	0	0
136.000	116.000	Ansvarlig lånekapital til dattervirksomheder	0	0
258.208	272.100	Finansielle aktiver	0	0
258.208	272.249	Langfristede aktiver	889.130	868.200
0	73	12 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	403	270
225	0	Tilgodehavender hos dattervirksomheder	0	0
692	257	13 Andre tilgodehavender	1.452	1.944
159	376	Tilgodehavende skat	0	0
24	62	14 Periodeafgrænsningsposter	2.193	542
1.100	768	Tilgodehavender	4.048	2.756
56.756	75.112	15 Likvide beholdninger	80.607	88.730
57.856	75.880	Kortfristede aktiver	84.655	91.486
316.064	348.129	Aktiver	973.785	959.686

Balance pr. 31. december 2018

Moderselskab			Koncern	
2017 t.kr.	2018 t.kr.	Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
5.482	5.482	16, 17 Selskabskapital	5.482	5.482
308.978	340.060	Overført resultat	340.060	308.978
314.460	345.542	Egenkapital i alt	345.542	314.460
0	5	18 Udskudte skatteforpligtelser	9.960	2.025
27	125	Deposita	27.186	26.039
0	0	19 Prioritetsgæld	561.463	585.416
27	130	Langfristede forpligtelser	598.609	613.480
0	0	Skyldig selskabsskat	834	2.584
0	0	19 Prioritetsgæld	20.855	20.438
237	893	Leverandørgæld	2.555	3.664
1.340	1.564	20 Anden gæld	5.124	4.773
0	0	21 Periodeafgrænsningsposter	266	287
1.577	2.457	Kortfristede forpligtelser	29.634	31.746
316.064	348.129	Passiver	973.785	959.686

Opgørelse af egenkapital

	Koncern		
	Selskabs- kapital	Overført resultat	Egen- kapital
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
2018			
Egenkapital, primo	5.482	308.978	314.460
Totalindkomst i alt	0	33.430	33.430
Årets køb af egne aktier	0	-2.348	-2.348
Egenkapital, ultimo	5.482	340.060	345.542
2017	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Egenkapital, primo	5.482	285.600	291.082
Årets køb af egne aktier	0	-6.118	-6.118
Totalindkomst i alt	0	29.496	29.496
Egenkapital, ultimo	5.482	308.978	314.460
	Selskabs- kapital	Overført resultat	Egen- kapital
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
2018			
Egenkapital, primo	5.482	308.978	314.460
Totalindkomst i alt	0	33.430	33.430
Årets køb af egne aktier	0	-2.348	-2.348
Egenkapital, ultimo	5.482	340.060	345.542
2017	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Egenkapital, primo	5.482	285.600	291.082
Årets køb af egne aktier	0	-6.118	-6.118
Totalindkomst i alt	0	29.496	29.496
Egenkapital, ultimo	5.482	308.978	314.460

Pengestrømsopgørelse

Morderselskab			Koncern	
2017 t.kr.	2018 t.kr.	Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
-1.319	-2.885		47.538	45.994
13	169		9	2.259
0	0	4	-14.337	-6.203
-268	1.204	23	-2.071	-731
-182	-258		-2.842	-1.558
-1.756	-1.770	Pengestrøm fra primær drift	28.297	39.761
3.216	2.734	Finansielle indtægter	0	70
-161	-425	Finansielle omkostninger	-7.882	-11.493
1.299	539	Pengestrøm fra driftsaktivitet	20.415	28.338
17.538	20.225	Ændring af mellemværende med tilknyttede virksomheder	0	0
0	0	Forbedringer af investeringsejendomme	-6.444	0
0	-158	Køb af driftsmidler	-158	0
0	0	Salg af investeringsejendomme	0	94.520
17.538	20.067	Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-6.602	94.520
0	0	Afdrag på prioritetsgæld	-20.735	-19.568
0	0	Indfrielse af prioritetsgæld	0	-72.567
-6.118	-2.348	Køb af egne aktier	-2.348	-6.118
0	98	Deposita, lejere	1.147	-848
-6.118	-2.250	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-21.936	-99.101
12.719	18.356	Årets pengestrøm	-8.123	23.757
44.037	56.756	Likvider 01.01.	88.730	64.973
56.756	75.112	Likvider 31.12.	80.607	88.730

Noter til koncern- og årsregnskab

Noteoversigt

1. Anvendt regnskabspraksis
2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder
3. Lejeindtægter og investeringsejendomme
4. Værdiregulering af investeringsejendomme
5. Administrationsomkostninger
6. Kapitalandele i dattervirksomheder
7. Finansielle indtægter
8. Finansielle omkostninger
9. Værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser
10. Skat af årets resultat
11. Resultat pr. aktie
12. Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser
13. Andre tilgodehavender
14. Periodeafgrænsningsposter
15. Likvide beholdninger
16. Egne aktier
17. Selskabskapital
18. Udskudt skat
19. Prioritetsgæld
20. Anden gæld
21. Periodeafgrænsningsposter
22. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser og kontraktlige forpligtelser
23. Ændring i driftskapital
24. Finansielle instrumenter og risici
25. Nærtstående parter
26. Aktionærforhold
27. Ny regnskabsregulering
28. Begivenheder efter balancedagen
29. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse
30. Bestyrelsens tillidshverv, kapitalandele og valgbarhed

Noter til koncern- og årsregnskab

1. Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsregnskab for 2018 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 med undtagelse af implementeringen af IFRS 9 og IFRS 15, hvor sammenligningstal ikke er korrigeret. For standarder, der implementeres fremadrettet, korrigeres sammenligningstallene ikke.

Ændringer til anvendt regnskabspraksis

Selskabet og Koncernen har med virkning fra 1. januar 2018 implementeret:

- IFRS 9 Financial Instruments
- IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers

Øvrige standarder og fortolkningsbidrag implementeret i året, har ikke haft væsentlig effekt på Koncern- og årsregnskabet.

Effekt af IFRS 9

Med IFRS 9 Financial Instruments, der erstatter IAS 39, introduceres der en mere logisk tilgang til klassifikation af finansielle aktiver drevet af virksomhedens forretningsmodel og de underliggende pengestrømmes karakteristika. Samtidig introduceres der en ny nedskrivningsmodel for alle finansielle aktiver.

Koncernen har implementeret IFRS 9 med modificeret tilbagevirkende kraft uden tilpasning af sammenligningstal. Implementeringen af IFRS 9 har ikke haft væsentlig effekt, hvorfor der ikke er foretaget ændringer til Koncernens egenkapital pr. 1. januar 2018.

Effekt af IFRS 15

IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers, der erstatter de hidtil gældende omsætningsstandarder (IAS 11 og IAS 18) med tilhørende fortolkningsbidrag, indfører en ny model for indregning og måling af omsætning vedrørende salgskontrakter med kunder.

De væsentligste ændringer i IFRS 15 er i forhold til nuværende praksis:

- En salgstransaktion skal indregnes som omsætning i resultatopgørelsen, i takt med at kontrollen (der kan ske enten på et bestemt tidspunkt eller over tid) over varen henholdsvis serviceydelsen overgår til kunden. Det nuværende "Risk and rewards"-koncept erstattes således af et kontrolkoncept.

Noter til koncern- og årsregnskab

- Ny og mere detaljeret vejledning for, hvordan deltransaktioner i en salgskontrakt identificeres, og hvordan de enkelte komponenter skal indregnes og måles.

Implementeringen af IFRS 15 er sket med modificeret tilbagevirkende kraft uden tilpasning af sammenligningstal. Den nye standard, herunder skøn og vurderinger af eksempelvis variabelt vederlag, har ikke haft effekt på Koncernens egenkapital 1. januar 2018.

Implementeringen af IFRS 15 har ikke haft væsentlig effekt, hvorfor der ikke er foretaget ændringer til Koncernens egenkapital pr. 1. januar 2018.

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes fra handelsdagen og måles i balancen til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld, og modregning af positive og negative værdier foretages alene, når virksomheden har ret til og intention om at afregne flere finansielle instrumenter netto. Dagsværdier for afledte finansielle instrumenter opgøres på grundlag af aktuelle markedsdata samt anerkendte værdiansættelsesmetoder.

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.

Noter til koncern- og årsregnskab

Ved beregning af årets skattepligtige indkomst anvendes de på balancedagen gældende skattesatser. Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gældsmetode 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 revurderes 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 leasingperioden 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 leveringsbetingelse, 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. Implementeringen af IFRS 15 har ikke haft betydning for anvendt regnskabspraksis.

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.

Noter til koncern- og årsregnskab

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 af Koncernen, herunder omkostninger til outsourcing af administrative opgaver, kontorholdsomkostninger benyttet ved administrationen af Koncernen samt afskrivning af driftsmidler. Afskrivning på driftsmidler foretages lineært over fire år.

Andre driftsindtægter

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

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. Endvidere medtages realiserede og urealiserede gevinster og tab vedrørende afledte finansielle instrumenter.

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

Noter til koncern- og årsregnskab

skat af midlertidige forskelle mellem den regnskabsmæssige og den skattemæssige værdi på anskaffelsestidspunktet.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. 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 i linjen 'Værdireguleringer af investeringsejendomme'.

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.

Tilgodehavender gældende fra 1. januar 2018

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.

Tilgodehavender gældende før 1. januar 2018

Tilgodehavender måles ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

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 Koncernen har 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 balancen dagen at afvikle forpligtelserne. Ved måling af hensatte forpligtelser foretages tilbagediskontering af de

Noter til koncern- og årsregnskab

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. 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 med fradrag af transaktionsomkostninger. 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

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.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultatet, reguleret for ikke likvide poster og ændringer i driftskapital, fratrukket den i regnskabsåret betalte selskabsskat, der kan henføres til driftsaktiviteterne.

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

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter optagelse og indfrielse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt udbetaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Driftssegmenter

Koncernen har alene et driftssegment, hvorfor koncernregnskabet ikke indeholder segmentoplysninger.

Hoved- og nøgletal

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

Noter til koncern- og årsregnskab

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.

Årets forrentning målt på indre værdi inklusiv udbytte

Udviklingen i den indre værdi af Selskabets aktier primo til ultimo tillagt årets udbytte, der forudsættes reinvesteret i Selskabet på udbetalingstidspunktet.

Forrentning af egenkapitalen

Årets resultat i procent af årets gennemsnitlige egenkapital.

Udlejningsgrad

Lejeværdi af udlejede arealer ultimo året i forhold til lejeværdi af alle arealer ultimo året målt i procent.

Gennemsnitligt vægtet afkastkrav ekskl. udviklingsejendomme

Vægtet gennemsnit af krav til intern forrentning over 10 år, der er lagt til grund for værdiansættelsen af de enkelte ejendomme. Udviklingsejendomme udgøres af ubebyggede grunde samt ejendomme, der totalrenoveres.

Resultat af ejendomme, udlejet, pr. kvm.

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 pr. kvm.

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

Dagsværdi af ejendomme i kr. pr. kvm.

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

Omkostningsprocent

Samlede administrationsomkostninger i procent af ejendomsbalancen ultimo

Indre værdi

Den indre værdi beregnes ved at dividere egenkapitalen ultimo med antallet af aktier i omløb ultimo.

Noter til koncern- og årsregnskab

Resultat pr. aktie

Beregning af resultat pr. aktie er specificeret i note 11.

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 ultimo.

Anvendt regnskabspraksis for moderselskab

Moderselskabets regnskab for Fast Ejendom Danmark A/S for 2018 aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Moderselskabsregnskabet præsenteres i danske kroner afrundet til nærmeste 1.000 kr. Selskabet har danske kroner som funktionel valuta.

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

Totalindkomstopgørelsen

Udbytte af kapitalandele i dattervirksomheder i moderselskabets årsregnskab

Udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder indtægtsføres i moderselskabets totalindkomstopgørelse i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder i moderselskabets årsregnskab

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

Noter til koncern- og årsregnskab

2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder

Mange regnskabsposter kan ikke måles med sikkerhed, men alene skønnes. Sådanne skøn omfatter vurderinger på baggrund af de seneste oplysninger, der er til rådighed på tidspunktet for regnskabsafslæggelsen. Det kan være nødvendigt at ændre tidligere foretagne skøn på grund af ændringer af de forhold, der lå til grund for skønnet, eller på grund af supplerende information, yderligere erfaring eller efterfølgende begivenheder.

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. 31. december 2018) til dagsværdi ved anvendelse af en DCF værdiansættelsesmodel.

Den anvendte metode indebærer, at der udarbejdes et budget for 10 år for den enkelte ejendom, hvor der for hvert enkelt år tages højde for forudseelige 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 2018 er 7,0 pct. (2017: 7,0 pct.). Når ejendomsværdien er steget trods det uændrede afkastkrav skyldes det en opjustering af den vurderede markedsleje for en række af Koncernens lejemål i forbindelse med værdiansættelsen.

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 vil isoleret set betyde, at dagsværdien af hele ejendomsporteføljen ændres med 150 mio. kr. (2017: 107 mio. kr.).

Diskonteringsrenten er fastsat nominelt og beregnet som forrentningskravet multipliceret med inflationen ud fra følgende formel: $(1 + \text{nominel diskonteringsrente}) = (1 + \text{real diskonteringsrente}) \times (1 + \text{inflationforventning})$.

Noter til koncern- og årsregnskab

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 2019 er budgetteret til 25,1 pct. (2018: 16,7 pct.)

Efter budgetperiodens udløb er der i terminalåret indlagt en generel, langsigtet tomgang med 10,0 pct. (2017: 10,0 pct.) for samtlige erhvervsejendomme. Desuden er der taget højde for varige ændringer i lejeniveau og øvrige lejevilkår samt langsigtede drifts- og vedligeholdelsesudgifter.

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

Ejendommens drifts- og vedligeholdelsesudgifter er indlagt i overensstemmelse med de udarbejdede 10 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 domicilejendomme, hvor vedligeholdelsen betales af lejer) til kr. 283 (2017: kr. 234). Den gennemsnitlige vægtede vedligeholdelsesudgift for hele porteføljen er 53 kr./m² (2017: 48 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 reallt (forrentningskrav adderet inflation)

Noter til koncern- og årsregnskab

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 diskonterings tidspunkt og håndtering af deposita og byggeretter, i bedre overensstemmelse med markedsforholdene.

Koncernen har antaget ejendomsmægler- og valuarfirmaet Colliers International Danmark A/S (Colliers) til at gennemgå værdiansættelserne og de underliggende forudsætninger samt besigtige 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. 896 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%.

Markedsværdien af porteføljen kan herefter fastsættes til ca.:

Kr. 851 mio. til kr. 941 mio.”

Bestyrelsen finder, at Koncernens interne værdiansættelse på 889,0 mio. kr. ligger komfortabelt inden for det af Colliers anførte interval.

Måling af prioritetsgæld til dagsværdi

Finansiering af Koncernens 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. Koncernens afkast består således både af værdireguleringer af investeringsejendommene og af den tilhørende prioritetsgæld. Derfor måles, overvåges og rapporteres begge dele løbende til dagsværdi til Koncernens direktion og bestyrelse.

Dagsværdien af prioritetsgælden opgøres ved udgangspunktet i børskursen for de underliggende obligationer korrigeret for Koncernens egen kreditrisiko, herunder likviditetsrisiko og risikoen for at den investeringsejendom, der er stillet til sikkerhed for prioritetsgælden, ikke udgør tilstrækkelig sikkerhed. På baggrund af Koncernens finansielle stilling og LTV for Koncernens ejendomme pr. 31. december 2018, er Koncernens egen kreditrisiko vurderet som helt uvæsentlig ved opgørelse af prioritetsgældens dags-

Noter til koncern- og årsregnskab

værdi. Som følge af at prioritetsgælden alene kan indfries, omlægges eller overdrages baseret på børs-kursværdien af de underliggende obligationer, har Selskabet vurderet at dagsværdimålingen skal klassificeres som niveau 2 i dagsværdi hierakiet, så længe der ikke er indtruffet en betydelig forringelse i Koncernens kreditrisiko 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 24.

Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder for moderselskab

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 er indikationer for stigning i genindvindingsværdien, som følge af en stigning af nettoaktiverne i datterselskaberne, hvorfor kapitalandelene er opskrevet med 33.892 t.kr. i 2018 (2017: 27.782 t.kr.).

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

Noter til koncern- og årsregnskab

Koncern

	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
3. Investeringsejendomme		
Dagsværdi, primo	868.200	956.400
Ejendomme købt i året	0	0
Ejendomme solgt i året	0	-87.700
Omkostninger afholdt til forbedringer og igangværende projekter	6.444	0
Årets dagsværdireguleringer	14.337	-500
Dagsværdi, ultimo	888.981	868.200

Koncernens investeringsejendomme er stillet til sikkerhed for realkreditlån som pr. balancedatoen andrager 582.317 t.kr. (2017: 605.854 t.kr.)

Lejeindtægter	72.158	78.304
Driftsomkostninger, ejendomme med lejeindtægter	-25.278	-25.041
Driftsomkostninger, ejendomme i tomgang	-2.470	-3.382
Driftsnetto	44.410	49.881

Fremtidige kontraktlige minimumslejeindtægter på uopsigelige lejekontrakter fordeler sig således:

Inden for 1 år fra balancedagen	42.811	39.512
Mellem 1 og 5 år fra balancedagen	53.524	78.612
Efter 5 år fra balancedagen	2.076	0
	98.411	118.124

Fordeling af lejeindtægter på geografi og ejendomstype

t. kr.	Lager og				Lejeindtægter i alt
	Kontor	logistik	Bolig	Andet	
Sjælland	28.999	11.438	2.765	1.020	44.221
Jylland	1.790	16.492	0	0	18.282
Fyn	0	9.655	0	0	9.655
Lejeindtægter i alt	30.789	37.585	2.765	1.020	72.158

Noter til koncern- og årsregnskab

Morderselskab			Koncern	
2017	2018		2018	2017
t.kr.	t.kr.		t.kr.	t.kr.
4. Værdiregulering af investeringsejendomme				
0	0	Dagsværdi, opskrivning til markedsværdi	50.740	32.800
		Dagsværdi, nedskrivning til markedsværdi	-36.403	-33.300
0	0	Gevinst/tab ved salg af ejendomme	0	6.703
0	0		14.337	6.203
5. Administrationsomkostninger				
5.986	6.118	Gager, lønninger og bestyrelseshonorarer	6.118	5.986
404	324	Pension	324	404
44	39	Andre omkostninger til social sikring	39	44
266	313	Øvrige personaleomkostninger	313	266
3.390	4.416	Andre administrationsomkostninger	4.416	3.390
10.090	11.209		11.209	10.090
7	6	Gennemsnitlig antal ansatte	6	7
Der er udbetalt bestyrelseshonorar til følgende:				
250	250	Niels Roth, formand	250	250
42	0	Flemming Borreskov, fratrådt april 2017	0	42
83	125	Søren Hofman Laursen, tiltrådt maj 2017	125	83
125	125	Peter Olsson (AP Pension)	125	125
500	500		500	500
Der er udbetalt direktionshonorar til følgende:				
0	1.706	Torben Schultz, honorar, tiltrådt april 2018	1.706	0
1.516	459	Lars Frederiksen, honorar, fratrådt april 2018	459	1.516
1.516	2.165		2.165	1.516
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
Honorar til selskabets generalforsamlingsvalgte revisor for regnskabsåret kan specificeres således:				
71	73	Revision	290	285
0	0	Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0	0
50	138	Skatterådgivning	148	50
0	93	Andre ydelser	100	56
121	304		538	391

Noter til koncern- og årsregnskab

Moderselskab

2017 t.kr.	2018 t.kr.	
174.710	174.710	6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
174.710	174.710	Kostpris, primo
		Kostpris, ultimo
-80.284	-52.502	Nedskrivninger, primo
27.782	33.892	Tilbageførsel af nedskrivninger
-52.502	-18.610	Nedskrivninger, ultimo
122.208	156.100	Regnskabsmæssig værdi, ultimo

Navn	Hjemsted	Ejerandel		Omsætning	Resultat	Aktiver	Forpligtelser
		Selskabskapital	og stemmerettigheder				
Fast Ejendom Danmark 1 ApS	Gentofte	66.550	100%	68.918	32.087	831.265	713.080
Fast Ejendom Danmark 2 ApS	Gentofte	625	100%	2.765	1.805	66.962	29.046

Moderselskab

2017 t.kr.	2018 t.kr.
3.216	2.734
0	0
3.216	2.734

7. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra dattervirksomheder
Øvrige finansielle indtægter

Koncern

2018 t.kr.	2017 t.kr.
0	0
0	70
0	70

8. Finansielle omkostninger

0	0	Renteomkostninger fra prioritetsgæld	7.272	8.923
0	0	Renteomkostninger fra swaps	0	2.247
161	346	Renteomkostninger fra bankindestående	531	320
0	79	Andre finansielle omkostninger	79	3
161	425		7.882	11.493

9. Værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser

0	0	Realiseret kurstab	0	-168
0	0	Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	2.801	-2.368
0	0	Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	0	2.251
0	0		2.801	-285

Noter til koncern- og årsregnskab

Morderselskab			Koncern	
2017	2018		2018	2017
t.kr.	t.kr.		t.kr.	t.kr.
		10. Skat af årets resultat		
0	119	Årets sambeskatningsbidrag	0	0
-22	0	Aktuel skat	-1.092	-2.765
0	6	Reguleringer vedrørende tidligere år	-3	0
0	-11	Ændring af udskudt skat	-7.933	-2.025
-22	114	Skat af årets resultat	-9.027	-4.790
		Skat af årets resultat kan forklares således:		
-6.494	-7.258	Beregnet 22% skat af resultat før skat	-9.340	-7.543
		Skatteeffekt af:		
6.112	7.384	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
0	0	Anvendelse af ikke indregnede udskudte skatteaktiver	361	2.705
373	0	Ikke skattepligtige indtægter	0	60
-13	-20	Ikke fradragsberettigede omkostninger i øvrigt	-20	-13
0	7	Regulering til tidligere år	-28	1
-22	114	Skat af årets resultat	-9.027	-4.790
		11. Resultat pr. aktie		
		Beregning af resultat pr. aktie er baseret på følgende grundlag:		
		Resultat anvendt til beregning	33.430	29.496
		Gennemsnitligt antal udstedte aktier, stk.	2.741.107	2.741.107
		Gennemsnitligt antal egne aktier, stk.	76.121	31.788
		Gennemsnitligt antal aktier i omløb, stk.	2.664.987	2.709.319
		Udvandet gennemsnitligt antal aktier i omløb, stk.	2.664.987	2.709.319
		Resultat pr. aktie (EPS) a 2 kr.	12,54	10,89
		Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D) a 2 kr.	12,54	10,89

Noter til koncern- og årsregnskab

12. 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 faktura-udstedelse.

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

Koncernens forventede tab på tilgodehavender fra salg ud fra en vægtet tabsprocent fordeles sig således:

t.kr.	<u>Tabsprocent</u>	<u>Tilgodehavende beløb</u>	<u>Forventet tab</u>	<u>Total</u>
Ej forfalden	0,00%	0	0	0
Forfalden med 1 - 30 dage	4,47%	403	18	385
Forfalden med 31 - 60 dage	0,00%	0	0	0
Forfalden med mere end 60 dage	94,43%	324	306	18
Total		<u>727</u>	<u>324</u>	<u>403</u>

Hensættelser til tab i perioden:

t.kr.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Hensættelser til tab, primo	145	0
Tilgang i året	179	145
Afgang i året	0	0
Realiseret	0	0
Hensættelser til tab, ultimo	<u>324</u>	<u>145</u>

Noter til koncern- og årsregnskab

Morderselskab			Koncern	
2017	2018		2018	2017
t.kr.	t.kr.		t.kr.	t.kr.
		13. Andre tilgodehavender		
0	257	Tilgodehavende moms	1.091	493
0	0	Udlæg ved forsikringskader	4	624
692	0	Udlæg for lejere m.v.	357	827
692	257		1.452	1.944
		14. Periodeafgrænsningsposter		
0	0	Periodiserede lejerabatter	963	-776
24	62	Forudbetalte omkostninger	1.230	1.318
24	62	Kostpris, ultimo	2.193	542
		15. Likvide beholdninger		
56.756	75.112	Bankindeståender	80.607	88.730
56.756	75.112		80.607	88.730
		16. Egne aktier		
0	6.118	Kostpris, primo	6.118	0
6.118	2.347	Tilgang i året løb	2.347	6.118
6.118	8.465	Kostpris, ultimo	8.465	6.118
		Beholdning ultimo 88.665 stk. Gns.kurs 95,48		
		17. Selskabskapital		
5.482	5.482	Selskabskapital primo	5.482	5.482
5.482	5.482	Selskabskapital ultimo	5.482	5.482

Selskabskapitalen består af 2.741.107 aktier a 2 kr. Aktierne er fuldt indbetalte. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

Noter til koncern- og årsregnskab

Morderselskab		Koncern																																																						
2017	2018	2018	2017																																																					
t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.																																																					
18. Udskudt skat																																																								
Udskudt skat er indregnet således i balancen:																																																								
0	5	9.960	2.025																																																					
0	0	9.960	2.025																																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Indregnet primo t.kr.</th> <th>Indregnet i resultatopgørelse t.kr.</th> <th>Indregnet ultimo t.kr.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">2018</td> </tr> <tr> <td>Investeringsejendomme</td> <td>4.813</td> <td>7.645</td> <td>12.458</td> </tr> <tr> <td>Langfristede forpligtelser</td> <td>-4.464</td> <td>651</td> <td>-3.813</td> </tr> <tr> <td>Fremførbar rentefradragsbegrænsning</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Nedskrivning af udskudte skatteaktiver</td> <td>1.676</td> <td>-361</td> <td>1.315</td> </tr> <tr> <td>Udskudt skat 2018</td> <td>2.025</td> <td>7.935</td> <td>9.960</td> </tr> <tr> <td colspan="4">2017</td> </tr> <tr> <td>Investeringsejendomme</td> <td>-42</td> <td>4.855</td> <td>4.813</td> </tr> <tr> <td>Langfristede forpligtelser</td> <td>-4.339</td> <td>-125</td> <td>-4.464</td> </tr> <tr> <td>Fremførbar rentefradragsbegrænsning</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Nedskrivning af udskudte skatteaktiver</td> <td>4.381</td> <td>-2.705</td> <td>1.676</td> </tr> <tr> <td>Udskudt skat 2017</td> <td>0</td> <td>2.025</td> <td>2.025</td> </tr> </tbody> </table>						Indregnet primo t.kr.	Indregnet i resultatopgørelse t.kr.	Indregnet ultimo t.kr.	2018				Investeringsejendomme	4.813	7.645	12.458	Langfristede forpligtelser	-4.464	651	-3.813	Fremførbar rentefradragsbegrænsning	0	0	0	Nedskrivning af udskudte skatteaktiver	1.676	-361	1.315	Udskudt skat 2018	2.025	7.935	9.960	2017				Investeringsejendomme	-42	4.855	4.813	Langfristede forpligtelser	-4.339	-125	-4.464	Fremførbar rentefradragsbegrænsning	0	0	0	Nedskrivning af udskudte skatteaktiver	4.381	-2.705	1.676	Udskudt skat 2017	0	2.025	2.025
	Indregnet primo t.kr.	Indregnet i resultatopgørelse t.kr.	Indregnet ultimo t.kr.																																																					
2018																																																								
Investeringsejendomme	4.813	7.645	12.458																																																					
Langfristede forpligtelser	-4.464	651	-3.813																																																					
Fremførbar rentefradragsbegrænsning	0	0	0																																																					
Nedskrivning af udskudte skatteaktiver	1.676	-361	1.315																																																					
Udskudt skat 2018	2.025	7.935	9.960																																																					
2017																																																								
Investeringsejendomme	-42	4.855	4.813																																																					
Langfristede forpligtelser	-4.339	-125	-4.464																																																					
Fremførbar rentefradragsbegrænsning	0	0	0																																																					
Nedskrivning af udskudte skatteaktiver	4.381	-2.705	1.676																																																					
Udskudt skat 2017	0	2.025	2.025																																																					

Noter til koncern- og årsregnskab

Moderselskab			Koncern	
2017	2018		2018	2017
t.kr.	t.kr.		t.kr.	t.kr.
		19. Prioritetsgæld		
0	0	Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	582.318	605.854
		Nominal værdi af prioritetsgæld	578.424	599.161
		Prioritetsgæld forfalder til betaling således:		
0	0	Indenfor et år efter balancedagen	20.855	20.438
0	0	Efter et år og før fem år efter balancedagen	87.379	89.598
0	0	Efter fem år efter balancedagen	474.084	495.818
0	0		582.318	605.854
		Prioritetsgæld er indregnet således i balancen		
0	0	Langfristede forpligtelser	561.463	585.416
0	0	Kortfristede forpligtelser	20.855	20.438
0	0		582.318	605.854

Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet

2017	Primo	Penge- strømme	Ikke-kontante kursreguleringer	Ultimo
Prioritetsgæld, afdrag	695.341	-19.568	2.648	678.421
Prioritetsgæld, indfrielse	-72.567	-	-	-72.567
Deposita	26.887	-848	-	26.039
Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet i alt	649.661	-20.416	2.648	631.893
2018	Primo	Penge- strømme	Ikke-kontante kursreguleringer	Ultimo
Prioritetsgæld, afdrag	605.854	-20.735	-2.801	582.318
Prioritetsgæld, indfrielse	-	-	-	-
Deposita	26.039	1.147	-	27.186
Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet i alt	631.893	-19.588	-2.801	609.504

Noter til koncern- og årsregnskab

Morderselskab			Koncern	
2017	2018		2018	2017
t.kr.	t.kr.		t.kr.	t.kr.
		20. Anden gæld		
323	0	Skyldig moms og afgifter	0	384
806	774	Skyldig A-skat m.m.	774	806
0	0	Tilbageholdte beløb fra fraflyttede lejere	637	506
211	790	Skyldige omkostninger	2.278	1.882
0	0	Varme- og driftregnskaber	1.435	1.195
1.340	1.564		5.124	4.773
		21. Periodeafgrænsningsposter		
0	0	Forudbetalt leje	266	287
0	0		266	287
		22. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser og kontraktlige forpligtelser		
0	0	Regnskabsmæssig værdi af ejendomme	888.981	868.200
0	0		888.981	868.200
		Andre økonomiske forpligtelser		
327	351	Forpligtelser ifølge eksterne operationelle leasingkontrakter vedrørende bygninger, driftsmidler og biler	351	327
		23. Ændring i driftskapital		
-403	324	Ændring i tilgodehavender og periodeafgrænsningsposter	-1.292	-270
134	880	Ændring i leverandørgæld, periodeafgrænsningsposter og anden gæld	-779	-461
-268	1.204		-2.071	-731

Prioritetsgæld på i alt 582.318 t. kr. er sikret ved pant i ejendomme. Sikkerhedsstillelse kan udløses ved manglende overholdelse af betalingsfrister.

Modervirksomheden er sambeskattet med FED 1 og FED 2. Som administrationsselskab hæfter virksomheden ubegrænset og solidarisk med FED 1 og FED 2 i sambeskatningen for danske selskabsskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen udgør 834 t. kr. pr. 31. december 2018

Noter til koncern- og årsregnskab

24. 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.

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 27.186 t. kr. (2017: 26.039 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, inklusive finansielle derivater.

Koncernen har ikke værdiforringede tilgodehavender fra lejere på 403 t. kr. (2017: 270 t. kr.) som er sikret ved garanti eller deposita.

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

Likviditetsrisici

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 realkreditlån med 10-års udsat amortisering.

Noter til koncern- og årsregnskab

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	-28	-117	-574	-719
Leverandørgæld	-3	0	0	-3
Ikke afledte finansielle instrumenter	-31	-117	-574	-722
Afledte finansielle instrumenter	0	0	0	0
I alt	-31	-117	-574	-722

Forfaldne beløb er baseret på ikke diskonterede pengestrømme inkl. renter

Markedsrisici

Markedsrisici er risikoen for at ændringer i markedspriser såsom valutakurser og 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 56,4 pct. (2017: 59,6 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 2018 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inklusive bidrag på Koncernens realkreditgæld 1,24 pct. (2017: 1,21 pct.) En ændring på 1,0 procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en ændring i Koncernens årlige renteomkostninger før skat på ca. 5,8 mio. kr. (2017: 6,0 mio. kr.).

Noter til koncern- og årsregnskab

	Årlig renteomkostning i t. kr.	Ændring i årlig renteomkostning i t.kr.	Varighed i år	Ændring i værdi af gældsportefølje i t. kr.	Ændring i resultat før skat t. kr.
1 % rentefald	1.673	-5.784	0,53	3.123	2.661
1 % rentestigning	13.241	5.784	0,53	-3.087	-2.697
Nuværende rente	7.457	0	0,53	0	0

Baseret på nominel prioritetsgæld indregnet pr. 31. december 2018.

	2018	2017
	<u>mio. kr.</u>	<u>mio. kr.</u>
Kategorier af finansielle instrumenter		
Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	0	0
Likvider og tilgodehavender	81	89
Finansielle forpligtelser, der er henført til dagsværdi over resultatopgørelsen	582	606
Finansielle forpligtelser, anden gæld m.v	46	39

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 19.

Kapitalstyring

Aktiekapitalen

Aktiekapitalen består 2.741.107 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

Noter til koncern- og årsregnskab

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 afledte finansielle instrumenter beregnes ved hjælp af værdiansættelsesmetoder så som tilbagediskonterede pengestrøms- eller optionsmodeller. De afledte finansielle instrumenter vedrører niveau 2 i dagsværdihierarkiet. Dagsværdien af øvrige finansielle aktiver og forpligtelser svarer i al væsentlighed til regnskabsmæssig værdi.

25. Nærtstående parter

Nærtstående parter med kontrol

Der findes ingen parter med bestemmende indflydelse på Selskabet.

Transaktioner med nærtstående parter

Nærtstående parter i Koncernen omfatter bestyrelsen, direktionen samt Selskabets dattervirksomheder, som er angivet i note 6. 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 2018.

Transaktioner med direktionen og dennes tilknyttede selskaber

Der har, bortset fra ledelsesvederlag som anført i note 5, ikke været transaktioner med direktionen i 2018.

Der har i 2017 været gennemført transaktioner med Cura Management A/S på i alt 0,7 mio. kr.

Transaktioner med tilknyttede virksomheder

Der har i årets løb været gennemført følgende transaktioner med Selskabets dattervirksomheder.

Moderselskab

2017 t.kr.	2018 t.kr.	
		Transaktioner med tilknyttede virksomheder
7.872	7.849	Salg af administrationsydelse
3.216	2.734	Finansielle indtægter
136.225	116.000	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder
147.313	126.583	
		Transaktioner med direktionens tilknyttede selskaber
622	0	Salg af administrationsydelse
105	0	Fremleje af administrationslokaler
727	0	

Noter til koncern- og årsregnskab

26. Aktionærforhold

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

AP Pension, Østbanegade 135, 2100 København Ø

AP Pension besidder 684.139 aktier à DKK 2 pr. stk. svarende til nominelt DKK 1.368.278, som udgør 24,96 pct. af den samlede aktiekapital og 26,82 pct. af det samlede antal stemmer.

Investeringselskabet Artha Optimum A/S

Investeringselskabet Artha Optimum A/S besidder 148.889 aktier à DKK 2 pr. stk. svarende til nominelt DKK 297.778, som udgør 5,43 pct. af den samlede aktiekapital og 5,84 pct. af det samlede antal stemmer. Herudover har Artha Optimum A/S, via fuldmagt, råderet over et antal aktier i datterselskaber så det samlede antal stemmer ligger over 10 pct.

27. Ny regnskabsregulering

IASB har udsendt en række regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag, der ikke er obligatoriske for Fast Ejendom Danmark på tidspunktet for offentliggørelsen af Koncernens årsrapport for 2018. De nye regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag forventes implementeret i takt med, at de bliver obligatoriske for Fast Ejendom Danmark A/S. Koncernen har afsluttet en analyse af effekten af IFRS 16. Effekten af implementeringen af IFRS 16 vurderes uvæsentlig.

28. Begivenheder efter balancedagen

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

29. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 6. marts 2019 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges Selskabets aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling 24. april 2019.

Noter til koncern- og årsregnskab

30. Bestyrelsens tillidshverv, kapitalbesiddelser og valgbarhed 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 og Zira Invest III ApS, formand for bestyrelsen for Friheden Invest A/S, Small Cap Danmark A/S, Porteføljeselskab A/S, Capital Four AIFM A/S, Capital Four Management Fondsmæglerselskab A/S samt medlem af bestyrelsen for Real-dania- og Arvid Nilssons Fond.

Niels Roth er indvalgt i bestyrelsen i Foreningen Fast Ejendom i 2005 og i Fast Ejendom Danmark A/S i 2013. 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 adm. direktør i AP Ejendomme A/S, Udviklingselskabet af 1. juni 2015 A/S, AP Ejendomme & Projekter ApS, Fjordstjernen A/S, Engholmene ø A ApS formand for bestyrelsen i K/S Kristensen Partners I, Dansk Ejendomsfond I A/S, K/S Engholmene, Engholmene ø A ApS, samt medlem af bestyrelsen for Udviklingselskabet af 1. juni 2015 A/S, Fjordstjernen A/S, Dansk Farmland K/S, Britannia Invest A/S, SPF III MPC I P/S, Komplementarselskabet Amerika Plads C ApS og Amerika Plads C P/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 med ansvar for en ejendomsportefølje på 5,5 mia. kr. Han har gennemført en lang række ejendomstransaktioner og udviklingsprojekter, og har indgående erfaring med projektering og gennemførelse af store entrepriser, asset management samt værdioptimering af en betragtelig ejendomsportefølje.

Noter til koncern- og årsregnskab

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

Ejer ikke aktier i Selskabet. Søren Hofman Laursen er direktør i Hofman Ejendomme ApS og BarHof ApS, medlem af bestyrelsen for Wilders Plads Ejendomme A/S, TG Management, Udviklingselskabet Sophienberg Gruppen, Obelhus A/S, Renholdningsselskabet R98 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.