

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

Fast Ejendom Danmark A/S

Årsrapport 2020

16. regnskabsår

Vedtaget på Selskabets ordinære generalforsamling den 15. april 2021

Som dirigent



Poul Jagd Mogensen

Advokat

Fast Ejendom Danmark A/S

ÅRSRAPPORT 2020

16. regnskabsår



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
LEDELSESBERETNING	10
Hoved- og nøgletal	10
Overordnet økonomisk overblik	11
Fast Ejendom Danmark A/S - Koncernen	18
Hovedaktiviteter	18
Årets resultat og formue	19
Øvrige forhold	26
Begivenheder efter balancedagen	27
Forventninger til 2021	27
Langsigtede finansielle mål	28
Indre værdi	28
Særlige risici	29
Væsentlige samarbejdsaftaler	29
Forsikringsforhold	29
Udbytte og udbyttepolitik	29
Redegørelse for samfundsansvar jf. §99a	30
Selskabskapital	33
Redegørelse for virksomhedsledelse	33
Måltal for det underrepræsenterede køn	35
KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB	37
Totalindkomstopgørelse for 2020	37
Balance pr. 31. december 2020 - Aktiver	38
Balance pr. 31. december 2020 – Passiver	39
Opgørelse af egenkapital - Koncern	40
Opgørelse af egenkapital - Moderselskab	41
Pengestrømsopgørelse	42
Noteoversigt	44

Selskabsoplysninger

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

Telefon: 70 22 80 30
www.fastejendom.dk

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

Bestyrelse

Niels Roth, formand
Peter Olsson, næstformand
Søren Hofman Laursen

Direktion

Torben Schultz

Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 36
2000 Frederiksberg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 15. april 2021 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 2020 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 2020 samt af resultatet af Koncernens og Selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 11. marts 2021

Direktion

Torben Schultz
Adm. direktør

Bestyrelse

Niels Roth
Formand

Peter Olsson
Næstformand

Søren Hofman Laursen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Fast Ejendom Danmark A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Fast Ejendom Danmark A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet" (herefter benævnt "regnskabeme"). 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 7 år frem til og med regnskabsåret 2020.

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 2020. 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 nedenævnte 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 revisions-handlinger som reaktion på vores vurdering af risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskaberne. Resultatet af vores revisionshandlinger, herunder de revisionshandlinger vi har udført for at behandle nedennævnte forhold, danner grundlag for vores konklusion om regnskaberne som helhed.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Koncernen har pr. 31. december 2020 indregnet investeringsejendomme til dagsværdi for i alt 1.106.200 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 30.

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 2021 til 2031 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 eksternt mæglervurdering, som vi har kontrolleret grundlaget for. Vi har endvidere vurderet tilstrækkeligheden af oplysninger om dagsværdiansættelsen af investeringsejendomme i note 2, 3 og 30 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 11. marts 2021

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
statsaut. revisor
mne24830

Kennet Hartmann
statsaut. revisor
mne40036

LEDELSESBERETNING

Hoved- og nøgletal

Hovedtal i t.kr. ¹⁾	2020	2019	2018	2017	2016	
Totalindkomstopgørelse						
Lejeindtægter	64.857	76.035	72.158	78.304	80.128	
Omkostninger vedr. investeringsejendomme	-30.064	-30.040	-27.748	-28.423	-30.070	
Resultat af ejendommens drift	34.793	45.995	44.410	49.881	50.058	
Værdireguleringer af investeringsejendomme	19.638	30.034	14.337	6.203	1.900	
Bruttoresultat	54.431	76.029	58.747	56.084	51.958	
Administrationsomkostninger	-11.129	-12.018	-11.209	-10.090	-9.154	
Resultat af primær drift	43.302	64.011	47.538	45.994	42.804	
Resultat af primær drift før værdireguleringer	23.664	33.977	33.201	39.791	40.904	
Finansielle poster, netto	-8.892	-6.265	-5.081	-11.708	-12.947	
Resultat før skat	34.410	57.746	42.457	34.286	29.857	
Skat	-8.545	-12.271	-9.027	-4.790	-2.425	
Årets resultat	25.865	45.475	33.430	29.496	27.432	
Balance						
Langfristede aktiver	1.108.466	1.019.703	889.130	868.200	956.413	
Kortfristede aktiver	42.116	45.628	84.655	91.486	67.459	
Selskabskapital	5.319	5.319	5.482	5.482	5.482	
Egenkapital	407.818	383.964	345.542	314.460	291.082	
Langfristede gældsforpligtelser	702.617	648.340	598.609	613.480	701.972	
Kortfristede gældsforpligtelser	40.147	33.027	29.634	31.746	30.818	
Balancesum	1.150.582	1.065.331	973.785	959.686	1.023.872	
Investering i langfristede aktiver	69.811	100.668	6.602	0	0	
Antal aktier i omløb, stk.	2.570.979	2.588.607	2.652.442	2.677.531	2.741.107	
Nøgletal						
Ejendomsafkast før værdiregulering (Afkastgrad 1)	%	3,2	3,5	3,8	4,3	4,2
Ejendomsafkast efter værdiregulering (Afkastgrad 2)	%	4,0	6,7	5,4	5	4,4
Forrentning af egenkapital	%	6,5	12,5	10,1	9,7	9,9
Areal ultimo ²⁾	m ²	184.690	171.209	151.903	152.154	158.065
Udlejningsgrad, målt i lejeværdi ²⁾	%	72,9	79,0	91,1	88,1	90,8
Udlejningsgrad ekskl. udviklingstunge ejendomme ³⁾	%	77,1	88,8			
Gennemsnitligt vægdet afkastkrav	%	6,9	7,0	7,0	7,0	7,1
Resultat af ejendomme, udlejet ²⁾	kr./m ²	258	340	321	372	349
Husleje, udlejet ²⁾	kr./m ²	482	562	521	584	558
Resultat af ejendomme inkl. dagsværdiregulering ²⁾	kr./m ²	404	562	425	418	362
Dagsværdi af ejendomme	kr./m ²	6.002	5.956	5.853	5.706	6.051
Omkostningsprocent	%	1,00	1,18	1,26	1,18	0,96
Resultat pr. aktie	DKK	10,06	17,28	12,54	10,89	10,01
Gennemsnitlig lånerente	%	1,24	1,24	1,33	1,89	2,15
Loan to Value (LTV)	%	56,8	56,8	56,4	59,5	65,9
Gennemsnitlig antal ansatte		7	7	6	7	7
Indre værdi	DKK	158,82	148,33	130,27	117,44	106,19
Tilvækst i indre værdi, årlig	%	6,9	13,9	10,9	10,6	10,4
Tilvækst i indre værdi, gns. seneste fem år	%	10,5	12,0	9,8		
Børskurs ultimo året	DKK	119,00	131,00	86,50	97,00	82,00
'Discount', børskurs i forhold til indre værdi	%	25	12	34	17	23

Definitioner og beregningsformler fremgår af note 1 under anvendt regnskabspraksis.

1) Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal for årene 2016 - 2018 i forbindelse med implementering af IFRS 9 og IFRS 15 samt for årene 2016-2018 i forbindelse med implementering af IFRS 16.

2) I 2020 er arealet øget med 13.481 m² ved nybygning af 10.800 m² lager og 2.681 m² i øget udlejningsareal i eksisterende ejendomme.

3) Udlejningsgrad ekskl. ejendommen Baltorpevej i Ballerup, der fortsat betragtes som en udviklingstung ejendom. Udlejningsgraden i 2019 indeholdt både ejendommen Baltorpevej og ejendommen Ringager. Korrigeret for ejendommene Baltorpevej og Ringager udgør udlejningsgraden i 2019 78,5 %.

Ledelsesberetning

Overordnet økonomisk overblik

Det forgangne år 2020 vil, som følge af COVID-19, formentlig gå over i historien som et af de mest omskiftelige år på såvel aktiemarkedet som ejendomsmarkedet nogensinde, i Danmark såvel som internationalt. Efter en stabil start på året – en fortsættelse af det meget positive 2019 – medførte nedlukningen af samfundet i marts nærmest panikagtige tilstande. Men 2020 sluttede stærkere end nogensinde med hensyn til afkastniveauer og markedslejeniveauer.

Hovedtemaet for ikke bare Danmark og dansk økonomi i 2020, men for hele verden, blev således udbruddet af den nye coronavirus (COVID-19), der blev betegnet som en pandemi af WHO den 11. marts 2020. Pandemien medførte panik på de finansielle markeder og nedlukning af en stor del af samfundet i en periode. Alle var afventende i forhold til hvad effekten ville blive på samfundet – herunder jobmarkedet og den økonomiske og finansielle situation.

Flere eksperter og analytikere betragtede krisen som et eksogent chok, som verden ville komme sig over relativt hurtigt. For ejendomsbranchens vedkommende skulle de vise sig at få ret.

Mange erhverv og brancher blev imidlertid hårdt ramt. Især oplevelsesindustrien bestående af hotelbranchen, cafeer og restauranter, rejsebranchen og turisme gik det hårdt ud over, og flere erhverv befinder sig i starten af 2021 stadig i et vakuum. Ligeledes blev det et prøvelsernes år for detailbranchen, som følge af regeringens lukning af butikker igennem længere tid. Nedlukning og konkurser af en række butikker, restauranter og hoteller kan desværre vise sig at blive en realitet.

Til gengæld blomstrede nethandlen, homeware, streaming og andre brancher voldsomt op, så en lang række producenter og transporterhverv har haft gode tider. IT og software virksomheder, som har vist vejen til en anden måde at "mødes" på, har ligeledes oplevet en positiv effekt. I mange sammenhænge har den enes død været den andens brød.

Coronakrisen har både forstærket og fremskyndet flere tendenser på kontor, industri – og logistikmarkedet. COVID-19 har ført til, at arbejdstagere og arbejdsgivere har fået øjnene op for de muligheder, der er ved at arbejde hjemmefra, samt hvordan digitale løsninger kan anvendes til at løse opgaver smartere og mere effektivt. Det forventes at resultere i større autonomi, øget effektivitet, sparet transporttid og sikre bedre balance imellem arbejde og familieliv for størstedelens vedkommende. Det medfører et naturligt øget fokus på fleksibilitet, hvilket er blevet et hovedkriterie inden for kontor segmentet, som har medført stigende interesse for kontorfællesskaber og kontorhoteller. Disse giver mindre såvel som større virksomheder mere fleksibilitet i forhold til deres lokale behov. Derfor forventes efterspørgslen efter kontorfællesskaber og kontorhoteller også fortsat at være høj, og måske endda komme styrket ud af coronakrisen.

En yderligere klar tendens i samfundet er e-handlens stigende andel af det samlede forbrug på verdensplan. Også danskerne handler mere og mere online, og generelt er e-handlen ved at blive en integreret del af vores forbrugermønster, hvor mere end 80 pct. af den danske befolkning handler online. Fortsat vækst i e-handlen anslås at have en betydelig positiv indvirkning på lager- og logistiksektoren, da det kræver en effektiv forsyningskæde og et effektivt distributionsnetværk.

Efter coronaudbruddet, og efter at det første chok havde lagt sig, begyndte aktiviteten på brugermarkedet efter sommerperioden at stige. Flere virksomheder har udvidet lager – og logistiklokaler som følge af øget efterspørgsel. Ligeledes opleves større investorinteresse for dette segment, og investeringsmarkedet oplevede faldende afkastkrav i den sidste del af 2020.

Ledelsesberetning

I andet halvår viste markedet sig således at blive langt stærkere end selv de mest positive analytikere havde forudset. På trods af at vi ultimo 2020 endte midt i anden bølge af COVID-19, og på trods af, at der er kommet – mere smitsomme – varianter til af COVID-19, sluttede året med rekorder på aktiemarkederne rundt omkring i verden. Det samme gjorde ejendomsmarkedet i Danmark.

Dansk økonomi er fortsat stærk, og såvel Nationalbanken som en række økonomer udtaler, at vi er godt rustet til de tiltag, som regeringen har besluttet at gennemføre for at understøtte de dele af erhvervslivet som er hårdt ramt af coronakrisen. Den robuste økonomi gjorde det muligt at afdæmpe tilbageslaget med en række hjælpepakker. Trods et fald i BNP i 2020, som ifølge Danske Bank estimeres at blive på 3,7 pct., har Danmark overordnet en solid økonomi ved indgangen til 2021. Da faldet ikke skyldes strukturelle forhold, vurderer Danske Bank således, at der vil komme en modkorrektion i 2021 på 2,3 pct. og i 2022 på 3,4 pct.

Efter at beskæftigelsen toppede i 2019 med næsten 3 millioner i job, og en ledighedsprocent på 3,7 pct., faldt den i 2020 som følge af coronakrisen. Ved udgangen af 2020 er ledigheden steget til 4,7 pct. på grund af pandemien og nedlukninger.

Renten er igennem flere år faldet til et historisk lavt niveau sidste år, og støtteopkøb af obligationer fra ECB og en række nationalbanker i 2020 for at støtte økonomien bedst muligt efter følgerne af COVID-19, styrker udsigterne for at rentesatser fra Nationalbanken og ECB vil fortsætte på det aktuelle lave renteniveau.

Boligejendomme i de større byer, herunder særligt København, oplever fortsat stor interesse både fra såvel lejere som investorer og opfattes generelt som ejendomsinvesteringer med et stabilt cash-flow, lav risiko samt et godt belåningspotentiale. Gennem en årrække er indbyggertallet i København steget, men på trods af opførelse af en lang række boligejendomme, har udbuddet ikke kunne følge med efterspørgslen. Det har resulteret i underskud af boliger, og deraf stigende priser og lejeniveauer. Efter flere år med store stigninger bliver lejeniveauerne i nogle segmenter (større og dyrere lejligheder) dog nu udfordret af lejerne. Dette har medført, at interessen for lejeboliger i omegnskommunerne af især København og Århus er øget væsentligt. Boligejendomme i dette geografiske segment har også påkaldt sig investorenes interesse.

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

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. Virksomhedernes fokus på effektive kvadratmeter og fleksible lejevilkår har øget interessen for kontorhoteller og servicerede flerbrugerhuse. Coronakrisen har forstærket denne tendens, og mange forventer at nogle af de arbejdsmønstre som krisen har medført, med bl.a. forstærket tendens til

Ledelsesberetning

hjemmearbejdspladser evt. kombineret med free seating ordninger i større eller mindre grad, vil vise sig at blive af permanent karakter. Det er endnu meget svært at vurdere den samlede effekt, blandt andet fordi en vis faglig sparring med kolleger i nærheden og daglig social kontakt også har sine fordele. Tendensen til mere hjemmearbejde – og deraf et afledt behov for mindre efterspørgsel på kontorkvadratmeter - vil formentlig modvirkes af vores øget fokus på sundhed. For at begrænse smitterisiko ved at have en vis fysisk afstand kan det være nødvendigt at øge kontorareal pr. ansat, og reorganisere indretning af kontorer. På denne baggrund vurderer Colliers i deres markedsrapport at det samlet set vil trække i retning af øget efterspørgsel på kontor kvadratmeter.

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

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

Med til billedet hører, at det er vanskeligt at vurdere den kommende udvikling i Danmark og i dansk økonomi. Selv om vaccine programmer blev indledt ved nytår, så er virussen stadig ikke inddæmnet.

Internationalt er der risici for (yderligere) handelsspændinger imellem USA og Kina og for komplikationer i handlen imellem EU og det udtrædende Storbritannien, som udgør et af Danmarks største eksportmarkeder.

FAST EJENDOM DANMARK A/S – hvordan er vi positioneret

Hovedaktiviteterne er fortsat udlejning, udvikling og drift af erhvervslejemål omkring København og de større byer i provinsen. Således påtager Selskabet sig også gerne investering i ejendomme, hvor der som et centralt element, vil kunne indgå en værdiskabende udviklingsopgave af den enkelte ejendom. Dette medfører, at Selskabet i søgningen efter nye investeringer også søger ejendomme med et større udviklingspotentiale end tidligere. 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 efter reaktionerne på coronaudbruddet som beskrevet ovenfor betyder, at ejendomsporteføljen befinder sig i et positivt scenarie med øget efterspørgsel på lager- og logistikejendommene, stabile eller stigende lejepriser og faldende tomgang. Der er således fortsat et tydeligt incitament til at opgradere og arbejde med lejemålene for at kunne opfylde lejernes fokus på indretning, effektivitet og fleksibilitet. Selskabet 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.

Året 2020 har således, på en dyster og trist baggrund, og på trods af det markante antal fraflytninger som vi allerede ved årets begyndelse vidste ville ramme os, været et gunstigt år for Selskabet. Omtrent halvdelen af Selskabets portefølje består af ejendomme, som oplever yderligere efterspørgsel i forbindelse med at regeringens tiltag imod udbredelsen af COVID-19 viste deres effekt på detailbranchen, nethandel m.v.

Ledelsesberetning

Selskabets almindelige aktivitet i forbindelse med de til branchen hørende normale løbende forhandlinger med lejere, ind- og fraflytninger samt vedligeholdelsesaktiviteter for porteføljens ejendomme, blev således yderligere stimuleret af en betydelig efterspørgsel efter logistikejendomme. At Selskabet i store træk har indhentet de i forvejen kendte fraflytninger, bekræfter at det har været et travlt og godt år for selskabet, på trods af de for året faldende lejeindtægter og det dermed forringede resultat.

Væsentlige aktiviteter i året

Udlejning

Reducering af tomgangen efter de omfattende fraflytninger som Selskabet stod overfor i 2020 og af tomgangsarealer i øvrigt har været et kerne-fokusområde. Selskabet modtog en række opsigelser i 2019, til fraflytning i 2020. Opsigelserne var i forvejen ventet eller strategisk besluttet. Det er i løbet af året lykkedes Selskabet at kompensere lejertabet næsten fuldt ud, jf. nedenfor (beløb er vist som helårsleje).

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

Den samlede afgang i 2020 udgjorde 15,8 mio. kr. (21.333 m², 25 lejemål), hvoraf de 14,8 mio. kr. (19.359 m², 18 lejemål) var varslet i 2019. Dette er betydelige tal, og af ikke normal eller tilbagekommende karakter. Til sammenligning har Selskabet i 2020 modtaget varsling om fem fraflytninger i 2021 med samlet leje på 0,8 mio. kr. (2.173 m²). Af de allerede kendte fraflytninger vedrørte 3.642 m² Baltorpevej som følge af beslutningen om at forfølge muligheden for at omdanne kontorejendommen til boliger, og 2.335 m² relaterede sig til ejendommen Ringager i Brøndby, som var kendt ved anskaffelsen af ejendommen i april 2019. Der er i 2020 foretaget udlejning af i alt 14,8 mio. kr. (28.526 m² – 33 indflytninger inkl. udvidelsen af ejendommen i Ringsted).

Fraflytningen af lejemålene lå imidlertid primært i første kvartal, heraf de største primo januar, mens nyudlejninger er sket løbende igennem året, heraf et væsentligt antal sidst på året. Dette har medført den betydelige nedgang i lejeindtægterne i 2020 som tidligere udmeldt første gang i halvårsrapporten for 1. halvår 2020.

Selskabet rapporterer udlejningsgraden med korrektion af udviklingstunge ejendomme, som nu kun udgøres af Baltorpevej. I 2019 betragtede selskabet også Ejendommen Ringager 2 – 4 i Brøndby som udviklingstung, men i takt med en forbedret udlejningssituation samt en fremskreden opgradering af ejendommen, betragter selskabet nu denne ejendom på lige fod med den øvrige portefølje. Udlejningsgraden, målt på lejeværdi og korrigeret for udviklingstunge ejendomme, er herefter reduceret fra 88,8 pct. primo året til 77,1 pct. ultimo året. Det er således lykkedes næsten fuldstændigt at kompensere for den ret betragtelige afgang, som vi tidligere har meldt ud ville "ramme" Selskabet i 2020, jf. delårsrapporterne i 2020. Udlejningsgraden for hele porteføljen inkl. Baltorpevej, målt på lejeværdi, er reduceret fra 79,0 pct. primo året til 72,9 pct. ultimo året svarende til et fald på -6,1 procentpoint.

Der er en tilfredsstillende udlejningsaktivitet i porteføljen, hvorfor det er forventningen, at udlejningsgraden, korrigeret for udviklingstunge ejendomme, realiseres i niveauet 82 pct. ultimo 2021.

Ledelsesberetning

Ringager 2-4, Brøndby

Den fortsatte istandsættelse og opgradering af Ringager 2 – 4, Brøndby har udgjort en væsentlig del af selskabets aktiviteter i 2020, på lige fod med bestræbelserne på udlejning af lokalerne. Fast Ejendom Danmark A/S flyttede sin adresse til Brøndby den 1. december 2020.

Ejendommen er på ca. 22.000 m², heraf 18.000 m² kontor og 4.000 m² kælder og blev anskaffet for 84,6 mio. kr. Som prisen afspejler, er der et betydeligt potentiale i ejendommen som følge af en markant tomgang, kombineret med et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb. Realiseringen af dette potentiale er Selskabet godt i gang med at realisere, og ved udgangen af 2020 er der foretaget udlejning af 2.543 m², hvilket kan sammenholdes med fraflytninger i 2020 på 2.481 m² – hvoraf de 2.335 m² relaterer sig til Banedanmark, som vi vidste, da vi anskaffede ejendommen, ville fraflytte i 2020.

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



Ledelsesberetning

Baltorpevej, Ballerup

Vi blev ultimo 2018 kontaktet af Ballerup Kommune, som ønsker at konvertere et erhvervsområde i Ballerup til beboelse (Baltorpe Bykvarter). Man havde derfor udarbejdet en "Helhedsplan for omdannelse af Ballerup Erhvervspark omkring Telegrafvej". Fast Ejendom Danmark ejer en større ejendom på Baltorpevej i Ballerup, som er en del af pågældende område. Såfremt helhedsplanens tanker omkring udnyttelse af området føres ud i livet i dets nuværende form, medfører det bl.a. byggeret på over 22.000 m² boliger. Vi har i løbet af 2019 og 2020 i samarbejde med arkitekter, rådgivende ingeniører, øvrige rådgivere og kommunen arbejdet videre med denne mulighed. Kommunen påtænker muligvis at ændre flere af elementerne og forudsætningerne i helhedsplanen, og vi afventer de endelige rammer og vilkår for projektet.

Selskabet har i 2019 og 2020 brugt en del ressourcer på at udarbejde et omfattende projekteringsmateriale samt at af-dække og vurdere de økonomiske muligheder og konsekvenser ved at omdanne den eksisterende erhvervs ejendom til boliger. De oprindelige forudsætninger og det oprindelige idegrundlag blev af kommunen ændret primo 2020, og en del af det påbegyndte – og næsten færdiggjorte – projekteringsmateriale måtte ændres væsentligt.

Det lykkedes imidlertid at opnå byggetilladelse i 2020 vedrørende en del af projektet, og når der foreligger endelig beslutning fra kommunen mht. en række elementer i helhedsplanen, forventer selskabet at træffe endelig beslutning mht. den fremtidige benyttelse. I forbindelse med projekteringen m.v. har selskabet afholdt omkostninger til diverse rådgivere i niveauet 5 mio. kr.

Som følge af ovenstående har Selskabet besluttet at undlade yderligere udlejningsbestræbelser indtil der er klarhed over mulighederne og konsekvenserne heraf. Dette har påvirket udlejningsgraden i 2020, og som en konsekvens heraf også resultat og likviditet.



Ledelsesberetning

Kærup Industrivej, Ringsted

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



Ledelsesberetning

Resultatet af ejendommenes drift udgør 34,8 mio. kr. (2019: 46,0 mio. kr.). Resultatet er væsentlig påvirket af kombinationen af en række større fraflytninger i starten af året, samt øgede projekterings- og konsulentomkostninger, hovedsageligt vedrørende Baltorpvej i Ballerup. Reduktionen i omkostningerne til den udførte vedligeholdelse, som tidligere udmeldt i børsmeddelelse nr. 24, kompenserer kun delvist for denne negative påvirkning. Med værdireguleringer af investeringsejendomme på 19,6 mio. kr. (2019: 30,0 mio. kr.) og administrationsomkostninger på 11,1 mio. kr. (2019: 12,0 mio. kr.) udgør resultat af primær drift herefter 43,3 mio. kr. (2019: 64,0 mio. kr.).

Resultat af primær drift før værdireguleringer udgør 23,7 mio. kr. (2019: 34,0 mio. kr.), svarende til det pr. 9. december 2020 udmeldte niveau for året på 23 mio. kr.

Finansielle poster netto udgør -8,9 mio. kr. (2019: -6,3 mio. kr.). Årsag til udviklingen skyldes værdiregulering af prioritetsgælden med -0,3 mio. kr. i 2020 mod +1,2 mio. kr. i 2019, svarende til en negativ udvikling på -1,5 mio. kr., øgede rentekomkostninger på -0,5 mio. kr. samt omkostninger på -0,6 mio. kr. til etablering af banklån, relateret til Kærup Industrivej i Ringsted og Ringager 2 – 4 i Brøndby.

Resultat før skat er herefter realiseret med 34,4 mio. kr. (2019: 57,8 mio. kr.).

Resultat efter skat udgør 25,9 mio. kr. (2019: 45,5 mio. kr.), hvilket medfører en forrentning af egenkapitalen på 6,5 pct. (2019: 12,5 pct.). Bestyrelsen betragter, under de givne omstændigheder, årets resultat som tilfredsstillende.

Moderselskabet Fast Ejendom Danmark A/S er holdingselskab for Koncernens tre datterselskaber Fast Ejendom Danmark 1 ApS, Fast Ejendom Danmark 2 ApS og Ejendomsselskabet Ringager ApS. Fast Ejendom Danmark A/S afholder hovedparten af administrationsomkostningerne så som gager, bestyrelshonorar, husleje og kontorhold m.m. Årets budgetterede administrationsomkostninger, der kan henføres til aktiviteten i datterselskaberne, fordeles mellem selskaberne efter den forholdsmæssige andel af lejeindtægterne. Ud af de samlede administrationsomkostninger i 2020 på 11,7 mio. kr. (2019: 12,0 mio. kr.), er 9,5 mio. kr. (2019: 9,5 mio. kr.) omfordelt til ejendommene.

Resultat af datterselskaberne udgør -0,8 mio. kr. (2019: -0,8 mio. kr.) og finansielle poster netto, udgør 2,8 mio. kr. (2019: 2,4 mio. kr.). De finansielle indtægter består af renter af koncernlån og de finansielle omkostninger består af negative renter af indeståender i banken samt leasingrenter. Fast Ejendom Danmark A/S' resultat før skat udgør 0,2 mio. kr. i 2020 mod -0,6 mio. kr. i 2019.

Fast Ejendom Danmark A/S - Koncernen

Koncernen (i det følgende "Koncernen") udgøres af Fast Ejendom Danmark A/S ("Selskabet") og de tre helejede datterselskaber Fast Ejendom Danmark 1 ApS, Fast Ejendom Danmark 2 ApS og Ejendomsselskabet Ringager ApS (i det følgende "FED 1", "FED 2" og "Ringager" 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 2020 er Selskabets 16. regnskabsår. Selskabet ledes af en bestyrelse på tre medlemmer og en direktion på ét medlem. Der er ikke etableret bestyrelse i Datterselskaberne.

Hovedaktiviteter

Koncernen ejer en ejendomsportefølje på 1.106,2 mio. kr. bestående af erhvervsejendomme på sekundære beliggenheder i eller omkring de større byer i Danmark. Hovedaktiviteterne er investering, udlejning, udvikling, driftsoptimering og administration af porteføljen.

Ledelsesberetning

Investeringsstrategien omfatter 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 lejemaal, og flere ejendomme er under istandsættelse til flerbrugerhuse, kontorhotel eller til anden anvendelse.

Årets resultat og formue

Lejeindtægter udgør 64,9 mio. kr. i 2020 imod 76,0 mio. kr. i 2019, svarende til en ændring på -14,7 pct.

Fordeling af lejeindtægter på geografi og ejendomstype

Realiseret 2020	Kontor	Lager og logistik	Bolig	Andet	Lejeindtægter i alt
Sjælland	33,5%	20,4%	4,5%	0,6%	59,0%
Jylland	3,4%	26,2%	0,0%	0,0%	29,6%
Fyn	0,0%	11,4%	0,0%	0,0%	11,4%
Lejeindtægter i alt	36,9%	58,0%	4,5%	0,6%	100,0%

Udvikling i 2020	Kontor	Lager og logistik	Bolig	Andet	Lejeindtægter i alt
Sjælland	-31,7%	13,2%	-0,2%	-61,6%	-19,4%
Jylland	18,1%	-4,1%	0,0%	0,0%	2,0%
Fyn	0,0%	-17,8%	0,0%	0,0%	-17,8%
Lejeindtægter i alt	-28,9%	-2,1%	-0,2%	-61,6%	-14,7%

Det lavere niveau for lejeindtægterne er på niveau med det forventede, og skyldes dels beslutningen om at afdække Selskabets muligheder for at konvertere kontorejendommen Baltorpevej til boliger, og dels nogle større fraflytninger i første halvår. Der har året igennem været en pæn interesse for de frigjorte arealer og ultimo 2020 er tomgangslejen, korrigeret for udviklingstunge ejendomme, stort set på niveau med ultimo 2019.

De samlede **omkostninger vedrørende investeringsejendomme** udgør 30,1 mio. kr. (2019: 30,0 mio. kr.).

Efter i en årrække at have arbejdet på at indhente et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb på enkelte større ejendomme, vurderede Selskabet behovet for de fremadrettede istandsættelsesarbejder, hvilket resulterede i at vedligeholdelsesniveauet i de kommende år vil være på et lavere niveau end de seneste år og end oprindeligt forventet jf. børsmeddelelse nr. 24. I forhold til 2019 medførte dette en besparelse på 5,2 mio. kr. Omkostninger til lejerindretninger er, efter fradrag af beløb modtaget fra fraflyttede lejere, øget med 0,8 mio. kr. som følge af den større ud- og indflytningsaktivitet. Samlet er der således realiseret en besparelse på 4,4 mio. kr.

	2020	2019
Løbende og planlagt vedligehold	3.476	8.714
Lejeindretninger	5.196	4.995
Modtaget fra fraflyttede lejere	-103	-726
	8.569	12.983

Ledelsesberetning

Den opnåede besparelse blev delvist modsvaret af øgede omkostninger til konsulenter (-3,3 mio. kr.), primært til projekteringsomkostninger på Baltorpvej, og udlejningsomkostninger (-0,6 mio. kr.). Udlejningsomkostningerne relateres hovedsageligt til Ringager, hvor udlejningsbestræbelserne har vist sig at have den ønskede effekt. De øvrige omkostninger vedrørende investeringsejendommene er samlet set på niveau med 2019.

Resultat af ejendommenes drift (lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger) er herefter et overskud på 34,8 mio. kr. (2019: 46,0 mio. kr.).

Værdireguleringer af investeringsejendomme er positive med 19,6 mio. kr. (2019: 30,0 mio. kr.) og sammensættes af opskrivninger på 37,4 mio. kr. og nedskrivninger på 17,8 mio. kr. Hvor værdireguleringen i 2019 primært kunne henføres til den indgåede aftale om nybygning af 10.800 m² lager i Ringsted, er der i 2020 konstateret en større efterspørgsel efter den type af ejendomme, der indgår i ejendomsporteføljen. Specielt vedrørende lager- og logistikejendomme ses en udvikling i såvel efterspørgsel fra potentielle lejere som i markedsløje. Ligeledes ses en tendens fra investorer til, i endnu højere grad, at efterspørge lager- og logistikejendomme, hvilket medfører en beskeden påvirkning på afkastkravet på denne type ejendomme.

Årets **administrationsomkostninger** blev 11,1 mio. kr. mod 12,0 mio. kr. i 2019. Afvigelsen kan i al væsentlighed henføres til reducerede IT-omkostninger og øvrige personaleomkostninger. I 2020 har der gennemsnitligt været syv ansatte svarende til 2019.

Resultat af primær drift udgør 43,3 mio. kr. (2019: 64,0 mio. kr.). Korrigeret for værdireguleringer af investeringsejendomme udgør **resultatet af primær drift før værdireguleringer** 23,7 mio. kr. (2019: 34,0 mio. kr.). I årsrapporten for 2019 var bestyrelsens forventning til resultatet af primær drift før værdireguleringer for 2020 i niveauet 23 mio. kr. Denne forventning blev fastholdt i børsmeddelelse af 9. december 2020.

Årets **finansielle poster netto**, er omkostningsført med 8,9 mio. kr. (2019: 6,3 mio. kr.). Der er indregnet urealiserede værdireguleringer af prioritetsgæld på -0,3 mio. kr. mod +1,2 mio. kr. i 2019. Årets rentekomkostninger er øget med 0,5 mio. kr. som følge af et marginalt højere renteniveau på prioritetslånene, udbetaling af et banklån der relateres til finansieringen af købet af Ejendomsselskabet Ringager ApS i 2019 samt en omlægning af et realkreditlån til banklån ved finansieringen af byggeriet i Ringsted. Endvidere er der realiseret 0,6 mio. kr. i etableringsomkostninger på de to banklån.

Skat af årets resultat er sammensat af 0 kr. i aktuel skat og 8,5 mio. kr. som ændring i udskudt skat (2019: henholdsvis 1,2 mio. kr. og 11,1 mio. kr.). Selskabets skattepligtige indkomst, inkl. fremførsel af rest underskud fra tidligere år, udgør -5,3 mio. kr. og kan primært relateres til et skattemæssigt negativt resultat i Ejendomsselskabet Ringager ApS. Selskabet har jf. note 24 valgt at nedskrive den skattemæssige værdi af underskud til fremførsel på 1,3 mio. kr. til 0 kr.

Koncernens **resultat efter skat** er herefter et overskud på 25,9 mio. kr. (2019: 45,5 mio. kr.).

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke betales udbytte for regnskabsåret 2020.

Anlægsaktiver udgøres i al væsentlighed af Selskabets ejendomme og i mindre omfang af driftsmidler. Ejendommene, opgjort til dagsværdi ultimo året, udgør 1.106,2 mio. kr. (2019: 1.018,9 mio. kr.). Den øgede værdi på 87,3 mio. kr. sammensættes af en nybygning af 10.800 m² lager i Ringsted (48,9 mio. kr.), modernisering og ombygning af Ringager (17,5

Ledelsesberetning

mio. kr.), øvrige ombygninger (1,3 mio. kr.) samt værdireguleringer af ejendommene (19,6 mio. kr.). Selskabet har, i lighed med tidligere år, med bistand fra valuar- og mæglerfirmaet Colliers International Danmark A/S ('Colliers') foretaget en vurdering af dagsværdien af Koncernens ejendomsportefølje. Værdiansættelsesprocessen og Colliers' konklusion er nærmere beskrevet nedenfor. Driftsmidler er øget med 1,6 mio. kr. og kan relateres til inventar og indretning af kontorhotellet Hjørnekontoret i Brøndby.

Lejerestancer har gennem hele året befundet sig på et stabilt lavt niveau. Ultimo året udgjorde de samlede tilgodehaver fra lejerne 0,5 mio. kr. (2019: 1,2 mio. kr.). Der er realiseret tab på udeståender for 0,4 mio. kr., men der er ikke afsat yderligere beløb til imødegåelse af nye tab, og hensættelsen udgør således 0 kr. ultimo 2020.

Egenkapitalen udgør ultimo året 407,8 mio. kr. (2019: 384,0 mio. kr.). Stigningen i Selskabets egenkapital kan henføres til årets resultat (25,9 mio. kr.), tilbagekøb af egne aktier (-2,2 mio. kr.) samt det igangværende aktieoptionsprogram jf. note 6 (0,2 mio. kr.).

Bestyrelsen iværksatte i 2017 et 5-årigt aktietilbagekøbsprogram i overensstemmelse med generalforsamlingsbemyndigelsen af 20. april 2017. Under dette program har Selskabet, til og med april 2020, erhvervet yderligere 17.628 stk. aktier. Den samlede beholdning af egne aktier, ultimo 2020, udgør herefter i alt 88.463 stk. aktier, svarende til 3,33 pct. af det samlede antal aktier. De 88.463 stk. aktier er samlet erhvervet for 10,0 mio. kr. svarende til en gennemsnitlig kurs på 113,04. Det samlede tilbagekøb svarer til en buy-back yield, defineret som tilbagekøbsbeløbet i forhold til den samlede børsværdi af Selskabets udestående aktier, på 3,16 pct., beregnet ud fra kursen pr. den 30. december 2020 (119,00).

Koncernens indre værdi per aktie udgør ultimo året 158,62 (2019: 148,33).

Koncernens **langfristede forpligtelser** sammensættes af gæld til finansieringsinstitutter (645,1 mio. kr.), udskudte skatteforpligtelser (29,6 mio. kr.), deposita (27,7 mio. kr.) samt leasingforpligtelser (0,2 mio. kr.).

Den samlede **gældsportefølje**, inkl. den kortfristede andel, udgør 665,2 mio. kr. pr. 31. december 2020. (2019: 618,7 mio. kr.). Gældsporteføljen er sammensat af prioritetslån (574,8 mio. kr.) og banklån (90,4 mio. kr.). Prioritetslånene er optaget med kort finansiering med rentefastsættelse enten hver 3. eller 6. måned. Banklånene er optaget som stående lån med en variabel rente og en vægtet restløbetid på 2,25 år. I forhold til ejendomsporteføljens værdi udgør den netto-rentebærende gæld (Loan-To-Value) ultimo året 56,8 pct. (2019: 56,8 pct.).

Den gennemsnitlige varighed på Koncernens prioritetsgæld er uændret 0,55 år ved udgangen af 2020. 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 2020 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inklusive bidrag på Koncernens prioritetsgæld 1,00 pct. (2019: 1,06 pct.). En ændring på +1,0 procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en stigning i Koncernens årlige renteomkostninger fra prioritetsgælden før skat på ca. 5,7 mio. kr. men samtidig udløse en modsatrettet urealiseret regulering af gældsporteføljen på ca. 2,8 mio. kr. således, at den samlede resultatpåvirkning vil udgøre ca. -2,9 mio. kr.

De **kortfristede forpligtelser** udgør 40,1 mio. kr. (2019: 33,0 mio. kr.). Stigningen ses i anden gæld (4,6 mio. kr.), leverandørgæld (2,2 mio. kr.) samt periodeafgrænsningsposter (1,3 mio. kr.). Anden gæld er primært påvirket af en stigning i

Ledelsesberetning

tilbageholdte beløb fra fraflyttede lejere og udskudte betalingsfrister på ejendomsskatter og A-skat som følge af COVID-19.

Koncernens **pengestrøm fra driftsaktivitet** udgør 24,7 mio. kr. (2019: 26,6 mio. kr.). Udviklingen i pengestrømmen (-1,9 mio. kr.) kan henføres til et fald i resultatet af primær drift efter tilbageførsel af værdireguleringer (-10,3 mio. kr.), stigende finansieringsomkostninger (-1,1 mio. kr.), ændring i driftskapital (+6,8 mio. kr.), betalt skat (+2,9 mio. kr.) samt ikke likvide poster (+0,2 mio. kr.). Driftskapitalen udvikler sig positivt som følge af et fald i huslejerestancer, en stigning i tilbageholdte beløb til istandsættelse fra fraflyttede lejere samt udskudt betaling af ejendomsskat og A-skat. De sidste to nævnte er en effekt af COVID-19 hjælpepakkerne, der forventes at blive afviklet i løbet af første halvår 2021.

Det positive resultat af den primære drift, en midlertidigt forøget driftskapital samt fortsat lave finansieringsomkostninger sikrer Koncernen en solid og positiv likviditet fra driftsaktiviteten. Ombygning og istandsættelse af Ringager, forbedringer af øvrige ejendomme, opførelse af ny lagerejendom i Ringsted, tilbagekøb af egne aktier samt afdrag på prioritetsgælden bevirker, at den samlede likviditetsvirkning fra året, inkl. nettooptagelse af ny bankgæld på 66,7 mio.kr., bliver negativ med 2,3 mio. kr.

Den likvide beholdning udgør ultimo året 37,3 mio. kr. (2019: 39,7 mio. kr.). Herudover har Koncernen bekræftede, uigenkaldelige låne- og kreditfaciliteter i størrelsesordenen af 8,0 mio. kr. (2019: 16,9 mio. kr.) som Koncernen har valgt ikke at udnytte indtil videre. Det samlede likviditetsberedskab pr. 31.12.2020 udgør således 45,8 mio. kr. (2019: 56,6 mio. kr.).

Ledelsesberetning

Koncernens porteføljesammensætning

Koncernen ejer ultimo 2020 i alt 34 ejendomme og 2 mindre byggegrunde. Det samlede udlejningsareal udgør 184.690 m². Ejendommene er karakteriseret ved en sekundær beliggenhed uden for centrum af de større byer. Porteføljen er koncentreret i Storkøbenhavn, Odense og Århus. Koncernens største ejendom, målt til dagsværdi, er Kærup Industrivej, der er i året er blevet udvidet med 12.312 m². De fem største ejendomme udgør til sammen knap 46 pct. (2019: 43 pct.).

De fem største ejendomme målt på dagsværdi

Ejendom

Kærup Industrivej 1, Ringsted

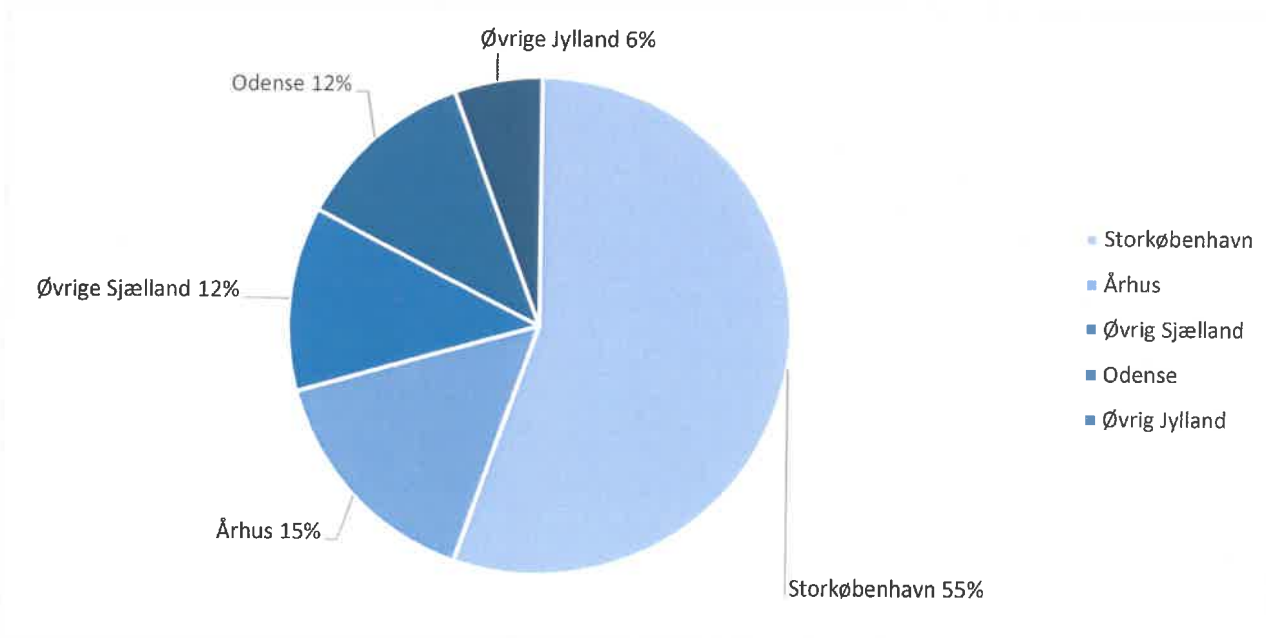
Ringager, Brøndby

Bredebjergvej 1, Taastrup

Baltorpvej 154-158, Ballerup

Aldersrogade 6C, København Ø

Porteføljesammensætning, målt på dagsværdi, fordelt på beliggenhed ultimo 2020



Porteføljesammensætning fordelt på ejendomsstyper ultimo 2020

Ejendomsstype (pct. af værdi, afrundet)	Andel	Langsigtet ramme
Lager og logistik	50	20-60
Kontor	40	20-60
Bolig	6	0-20
Øvrigt	4	0-20
Total	100	

Ledelsesberetning

Udlejning af Koncernens ejendomme

Udlejningsgraden, målt på lejeværdi, for hele porteføljen er reduceret fra 79,0 pct. primo året til 72,9 pct. ultimo året svarende til -6,1 pct. point.

Faldet skyldes to forhold:

- Øget tomgang (-7,4 pct. point) herunder én enkelt større fraflytning samt den valgte strategi på Baltorpsvej, hvor enkelte lejere blev opsagt for at forfølge muligheden for at omdanne kontorejendommen til boliger.
- Nettostigning i den samlede husleje (+1,3 pct. point) primært ved færdiggørelsen af den fuldt udlejede lagerbygning på Kærup Industrivej i Ringsted, og en reduktion af tomgangen i de øvrige ejendomme.

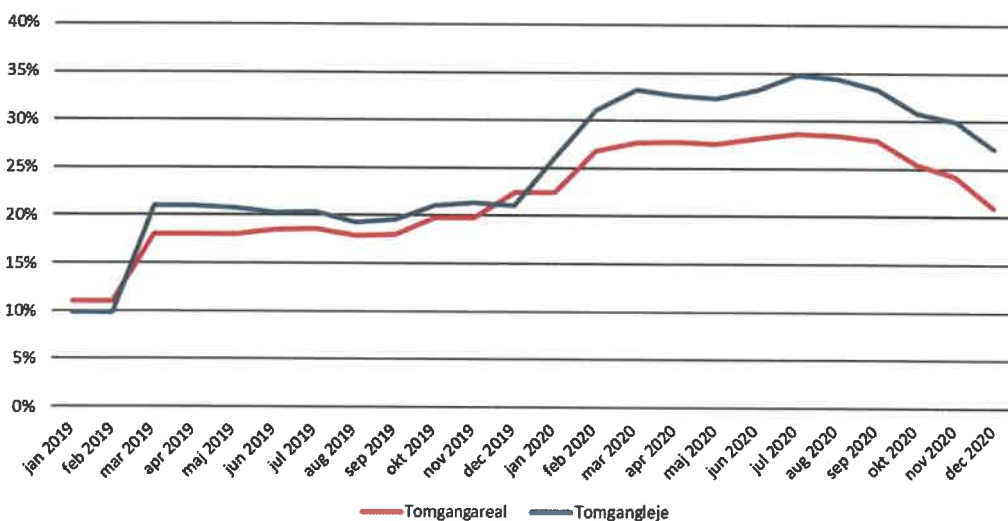
Ejendomme med væsentlig effekt på udviklingen i udlejningsgraden

	Kontraktbeholdning mio. kr.		Tomgang mio. kr.		Udlejningsgrad, pct. ¹⁾	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Investerings ejendomme ekskl. udviklingstunge ejendomme	82,3	63,3	18,9	7,1	77,1	88,8
Udviklingstunge ejendomme	8,6	23,5	5,8	11,3	32,6	51,2
Investerings ejendomme i alt	90,9	86,8	24,7	18,2	72,9	79,0

¹⁾ Udlejningsgraden opgøres ultimo året med udgangspunkt i den, pr. 31. december, aktuelle kontraktbeholdning.

Tomgangslejen er de sidste to år steget fra 9,8 pct. til 27,1 pct. Hvor niveauskiftet i marts 2019 skyldtes tilgangen af Ringager, med et efterfølgende stabilt niveau resten af 2019, kunne Selskabet konstatere, at de ultimo 2019 kendte opsigelser blev realiseret som forventet i første halvår af 2020. Selskabet har igennem hele 2020 arbejdet fokuseret med de løbende frigjorte arealer og er, når der korrigeres for udviklingstunge ejendomme, næsten lykkedes med at få tomgangslejen bragt tilbage til niveauet for ultimo 2019.

Udvikling i tomgang 2019 – 2020 for den samlede portefølje



Ledelsesberetning

Der har i året være en stor aktivitet med fraflytning af 25 lejemål (21.333 m²), indflytning af 32 lejemål (16.214 m²) samt ibrugtagning af det nybyggede lager og udvidede udlejningsareal i Ringsted (12.312 m²). Ved udgangen af 2020 er der opsagt fem lejemål med et samlet areal på 2.173 m² til fraflytning i 2021. Den årlige leje for de opsagte lejemål udgør 0,8 mio. kr. Ledelsen er optimistisk mht. genudlejning og aktivering af de ledige lejemål, særligt lager- og logistikejendommene samt ejendommen Ringager 2 – 4 oplever stor interesse og tilfredsstillende udlejning. Tomgangen i porteføljen, ekskl. udviklingstunge ejendomme, forventes ultimo 2021 at være i niveauet 82 pct.

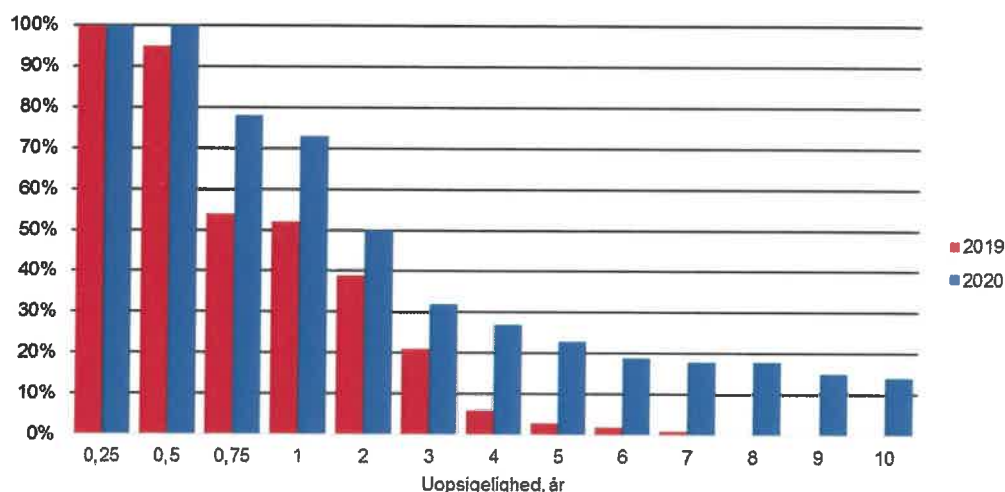
De 10 største lejere udgør 36,6 pct. (2019: 45,9 pct.) af årets lejeindtægt. Heraf udgør den største lejer 9,8 pct. (2019: 8,6 pct.).

Varighed på kontraktporteføljen

Selskabets ejendomsportefølje er generelt udlejet på kontrakter med kortere 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 f.eks. 50 pct. af kontrakterne har et opsigelsesvarsel på to år eller derover.

Lejeindtægter sikret på uopsigelige kontrakter ultimo 2020



Årets store ud- og indflytningsaktivitet, og genforhandlinger i øvrigt, har løftet varigheden i Selskabets kontraktbeholdning væsentligt. Som det fremgår af grafen, er der 1 års uopsigelighed på minimum 73 pct. af kontraktbeholdningen (2019: 52 pct.). Tilsvarende tal for henholdsvis 3, 7 og 10 års uopsigelighed er minimum 32 pct. (2019: 21 pct.), 18 pct. (2019: 1 pct.) og 14 pct. (2019: 0 pct.).

Ledelsesberetning

Værdiansættelse

Koncernens ejendomsportefølje er ultimo 2020 værdiansat til en dagsværdi på 1.106,2 mio. kr. (2019: 1.018,9 mio.kr.) ved et gennemsnitligt vægtet forrentningskrav på 6,9 pct. (2019: 7,0 pct.). Værdien svarer til gennemsnitligt 6.002 kr. pr. m² (2019: 5.956 kr. pr. m²).

Ejendommene værdiansættes til dagsværdi ved anvendelse af en DCF værdiansættelsesmodel. Modellen indebærer, at der udarbejdes et budget for 11 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. 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 2020 er 6,9 pct. (2019: 7,0 pct.). Ejendommens drifts- og vedligeholdelsesudgifter er indlagt i overensstemmelse med de udarbejdede 11 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 erhvervsjendomme 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 anvendt 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 34 ejendomme og 2 mindre byggegrunde kan herefter opgøres til ca. kr. 1.111 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 angives med et vist spænd, svarende til +/- 5 pct. Markedsværdien af porteføljen kan herefter fastsættes til ca.:

1.058 mio. kr. til 1.166 mio. kr."

Bestyrelsen finder, at Koncernens interne værdiansættelse på 1.106,2 mio. kr. ligger komfortabelt inden for det af Colliers International Danmark A/S' anførte interval.

Øvrige forhold

På Selskabets ordinære generalforsamling den 16. april 2020 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 36.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsperiodens udløb og frem til offentliggørelsen af denne årsrapport indtruffet begivenheder, som vurderes at have væsentlig indflydelse på Koncernens eller selskabernes finansielle stilling pr. 31. december 2020.

Forventninger til 2021

For året 2021 forventer bestyrelsen et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet 31 mio. kr. (2020: realiseret 23,7 mio. kr.). Stigningen i resultatet, på godt 7 mio. kr., skyldes en forventning om en markant reduceret tomgang og dermed øgede lejeindtægter. De øgede lejeindtægter kommer dels som følge af at kontraktmassen, ultimo 2020, er bragt tilbage til niveauet for ultimo 2019, og pt. uden nogen større kendte opsigelser til fraflytning i 2021, og dels fra den nybyggede lagerbygning i Ringsted, der, i modsætning til regnskabsåret 2020, opnår fuld effekt i hele 2021. Ledelsen forventer, at udlejningsgraden, korrigeret for Baltorpevej, realiseres i niveauet 82 pct. ultimo 2021.

Selskabets pengestrøm fra driftsaktiviteten forventes i 2021 at være positiv i niveauet 18 mio. kr. mod realiseret 24,7 mio. kr. i 2020. Likviditeten er, ultimo 2020, positivt påvirket af ændringer i driftskapitalen (+9,0 mio. kr.) som følge af tilbageholdte beløb til istandsættelser ved fraflytninger og udskudte betalingsfrister på ejendomsskat samt A-skat som en del af statens hjælpepakker i forbindelse med COVID-19 pandemien.

Selskabet har i 2020 alene været begrænset og indirekte negativt påvirket af COVID-19. Enkelte lejere har i forbindelse med den første bølge af corona pandemien anmodet om henstand eller lejenedslag i en periode. I tæt dialog har lejere og Selskabet fundet løsninger, der har været i alle parter interesse. I de fleste tilfælde er dette sket ved midlertidigt at udskyde betalingsfristen på opkrævet husleje, ændring af kvartalsvis opkrævning til månedsvis eller, i enkelte tilfælde, ved at yde en mindre lejerabat typisk imod en forlænget bindingsperiode. I 2020 er der således ydet samlede rabatter i niveauet op til 0,5 mio. kr. set i forhold til den samlede opkrævede husleje på 64,9 mio. kr. Omvendt har Selskabet noteret en stigende efterspørgsel på kontorlejemål beliggende i omegnskommunerne til København, samt på lager- og logistiklejemål generelt. Dette tilskrives Selskabet de markedstendenser og de ændrede behov fra lejerne, som pandemien har medført, og som Selskabet vurderer vil fortsætte i væsentlig grad også fremover. Med udgangspunkt i Selskabets erfaringer fra 2020, udrulning af det landsdækkende vaccineprogram og de muligheder, der trods alt følger med pandemien, ser Selskabet positivt på fremtiden omend usikkerheden knyttet til forventningerne er større end sædvanligt.

Resultatet af primær drift før værdireguleringer for 2021 vil kunne afvige fra det af bestyrelsen forventede, som udmeldt ovenfor. I forhold til bestyrelsens forventning, vil det udmeldte resultat, alene i begrænset omfang, kunne påvirkes negativt af lejernes betalingsevne, udviklingen i lejeniveau og tomgang. Resultatet efter skat vil derudover, i betydelig grad, være påvirket af værdireguleringer af ejendomsporteføljen samt udviklingen i de finansielle poster, herunder rente- og kursudviklingen i 2021. Der henvises i øvrigt til følsomhedsberegningerne i note 30.



2021

Ledelsesberetning

Langsigtede finansielle mål

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

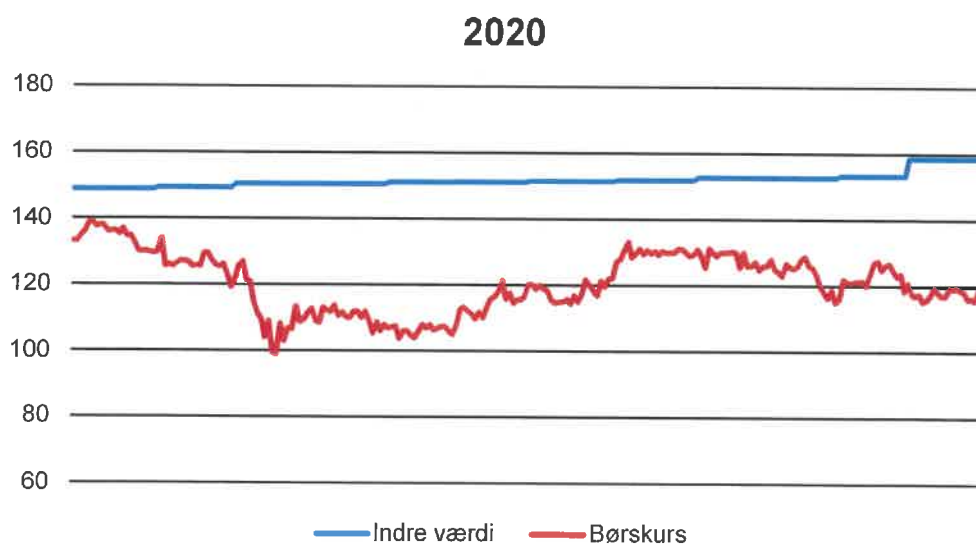
De langsigtede finansielle mål er Selskabets finansielle ambitioner i et ikke nærmere defineret tidsrum:

- Det er Selskabets mål at kunne forøge indre værdi pr. aktie med minimum 10 pct. i gennemsnit årligt, tillagt eventuelt udloddet udbytte. I 2020 blev indre værdi pr. aktie øget med 6,9 pct. I den seneste 5 års periode, 2016 til 2020, er indre værdi pr. aktie øget med 10,5 pct. i gennemsnit pr. år, og er dermed i overensstemmelse med Selskabets langsigtede mål.
- 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 2020 var Selskabets Loan to Value 56,8.

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.



Ledelsesberetning

Særlige risici

Forretningsmæssige risici

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

De væsentligste risici for svigtende lejeindtægter er lejers opsigelse af lejemål eller manglende betalingsevne ved betalingsstandsning eller konkurs. I de fleste lejeforhold er effekten af svigtende lejeindtægter 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 denne type 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 renteniveauet. 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 (finansiering), Ringkjøbing Landbobank (finansiering), Jyske Realkredit (finansiering) samt Nykredit (finansiering og udstederaftale) samt Danske Bank (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.

Ledelsesberetning

Redegørelse for samfundsansvar jf. §99a

Fast Ejendom Danmark A/S anerkender og er bevidst om sit ansvar over for Koncernens interessenter, herunder samfundet som helhed. Koncernens aktiviteter og holdninger har betydning for ikke blot kunder, aktionærer og medarbejdere, men også brugere, naboer, leverandører, andre samarbejdspartnere samt relevante myndigheder, organisationer m.fl. Koncernen betragter sin indsats vedrørende ansvarlighed som gavnlig for Koncernen på såvel kort som lang sigt. Den ansvarlige tilgang til branchens og Koncernens udfordringer er således med til at styrke Koncernens attraktivitet, konkurrenceevne, værdi og værdiskabelse. For Koncernen handler samfundsansvar om at tage ansvar for medarbejdere, kunder og det omkringliggende samfund, og det handler om, hvordan Koncernen tjener sine penge, og hvordan den forvalter sit overskud.

Medarbejdere

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

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

Risici, handlinger: Der har i 2020 været gennemført medarbejdersamtaler, etableret deltidsordninger samt ajourført viden på eksterne kurser. Der er etableret en whistleblowerordning, der bliver administreret af advokatfirmaet Lund, Elmer og Sandager.

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

Sociale forhold og medarbejderforhold

Politik: Koncernens aktiviteter foregår i Danmark, hvor områderne i forvejen er reguleret ved lov. Ledelsen lægger stor vægt på at sikre, at der overalt i Koncernen er et tilfredsstillende og tidssvarende arbejdsmiljø, både for så vidt angår det fysiske som det psykiske arbejdsmiljø. Medarbejderne er Koncernens vigtigste ressource og afgørende for værdiskabelsen i Koncernen. Derfor tilbydes medarbejderne gode løn- og ansættelsesforhold og løbende kompetenceudvikling samt et godt socialt og fagligt miljø. Alle medarbejdere er omfattet af en virksomhedsbetalt sundhedsforsikring. Trivslen blandt Koncernens medarbejdere skønnes at være tilfredsstillende, men ledelsen vil til stadighed arbejde for at forbedre trivslen blandt medarbejderne og øge den generelle medarbejdertilfredshed.

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

Handlinger: Gennemført årlige medarbejdersamtaler samt løbende dialog mellem ledelse og medarbejdere. Der har ikke været gennemført en tilfredshedsundersøgelse idet antallet af medarbejdere ikke er tilstrækkeligt til at sikre anonymitet. Der er etableret en whistleblowerordning, der bliver administreret af advokatfirmaet Lund, Elmer og Sandager.

Resultater: Gensidige konklusioner fra medarbejdersamtalerne er taget til efterretning. Der har ikke været indberetninger til whistleblowerordningen.

Ledelsesberetning

Miljø- og klimaforhold

Politik:

Koncernen har et stort fokus på miljøbesparende tiltag og medtænker miljøet i alle handlinger, blandt andet ved:

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

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

Handlinger: Der er implementeret en politik for området, herunder en whistleblowerordning, og ledelsen påser løbende at retningslinjerne i politikken overholdes. Samtlige af koncernens løbende renoveringer og vedligeholdelsesarbejder samt eventuelle nybyggerier, sker under maksimalt hensyn til miljørigtige løsninger.

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

Respekt for menneskerettigheder

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

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

Handlinger: Ved udskiftninger i personalet opfordres alle, kvalificerede personer, til at søge stillingerne uanset køn, alder, religion osv. Der er etableret en whistleblowerordning og ledelsen påser løbende at retningslinjerne i politikken overholdes.

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

Ledelsesberetning

Antikorruption og anti-hvidvask

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

Risici: Koncernens største risici ift. antikorruption relaterer sig til indkøb herunder returkommission og rabataftaler med leverandører.

Handlinger: Der er implementeret en politik for området, herunder en whistleblowerordning, og ledelsen påser løbende at retningslinjerne i politikken overholdes.

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

COVID-19

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

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

Handlinger: Der arbejdes hjemmefra og møder afholdes, så vidt muligt, via Teams. Håndsprit og værnemidler i øvrigt stilles frit til rådighed for såvel personale som gæster. Retningslinjer om afstandskrav på minimum to meter ved fysisk fremmøde er indført.

Resultater: Samtlige medarbejdere har arbejdet hjemmefra eller koordineret fysisk fremmøde således, at afstandskravet på to meter har været overholdt. Der har ikke været opsigelser eller databrud i perioden, der kan relateres til pandemien.

Ledelsesberetning

Selskabskapital

Selskabets kapital udgør nominelt 5,3 mio. kr. og består af 2.659.442 stk. aktier á 2 kr. Heraf er 2.570.979 stk. aktier i omløb pr. 31. december 2020. Der er erhvervet 17.628 stk. aktier under tilbagekøbsprogrammet i 2020, og beholdningen af egne aktier er hermed øget fra 70.835 stk. aktier primo til 88.463 stk. aktier ultimo.

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:

- 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/pdf/Kommissorium august 2014.pdf](https://www.fastejendom.dk/images/pdf/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.
- På baggrund af bestyrelsens begrænsede størrelse har bestyrelsen valgt ikke at inddrage ekstern bistand ved evaluering af den samlede bestyrelse og de individuelle medlemmer.
- 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.

En nærmere redegørelse for Selskabets virksomhedsledelse og afvigelser fra anbefalingerne kan findes på https://www.fastejendom.dk/images/FJ_dokumenter/corporate-governance/Corporate-governance-2020.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 <https://www.fastejendom.dk/om-os> Bestyrelsen og revisionsudvalget vurderer løbende væsentlige risici og interne kontroller i forbindelse med Koncernens aktiviteter og deres eventuelle indflydelse på regnskabsaflæggelsesprocessen.

Ledelsesberetning

Kontrolmiljø

Bestyrelsen vurderer mindst en gang om året Koncernens organisationsstruktur og bemandingen 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 30, 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 regnskabsaflæggelsen og til den eksterne finansielle rapportering i overensstemmelse med lovgivningen og forskrifterne herfor.

Et af målene med de fastlagte krav er at sikre, at gældende oplysningsforpligtelser overholdes, og at de afgivne oplysninger er dækkende, fuldstændige og præcise.

Overvågning

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

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

Ledelsesberetning

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

Bestyrelse har sat som måltal, at der inden år 2025 skal være mindst én kvinde indvalgt i bestyrelsen, der er på nuværende tidspunkt ingen kvinder i bestyrelsen. Bestyrelsen har ikke opfyldt målsætningen i 2020, idet der ikke har været udskiftning i bestyrelsen i 2020. Måltallet søges opfyldt i forbindelse med næste udskiftning af et eller flere bestyrelsesmedlemmer.

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



Hospitality Service Center

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

Totalindkomstopgørelse for 2020

Note		Moterselskab		Koncern	
		2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
3	Lejeindtægter	0	0	64.857	76.035
3	Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	0	0	-30.064	-30.040
	Resultat af ejendommenes drift	0	0	34.793	45.995
4	Værdireguleringer af investeringsejendomme	0	0	19.638	30.034
	Bruttoresultat	0	0	54.431	76.029
5,6,7	Administrationsomkostninger	-11.734	-12.018	-11.129	-12.018
8	Andre driftsindtægter	9.829	9.874	0	0
	Resultat af primær drift	-1.905	-2.144	43.302	64.011
9	Resultat af dattervirksomheder	-756	-844	0	0
10	Finansielle indtægter	2.958	2.704	0	0
11	Finansielle omkostninger	-126	-308	-8.564	-7.476
12	Værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser	0	0	-328	1.211
	Resultat før skat	171	-592	34.410	57.746
13	Skat af årets resultat	-180	-70	-8.545	-12.271
	Årets resultat	-9	-662	25.865	45.475
	Anden totalindkomst efter skat	0	0	0	0
	Totalindkomst i alt	-9	-662	25.865	45.475
14	Resultat pr. aktie			kr. 10,06	kr. 17,28
14	Udvandet resultat pr. aktie			kr. 10,04	kr. 17,28
	Forslag til fordeling af årets resultat				
	Overført til næste år	-9	-662	25.865	45.475
		-9	-662	25.865	45.475

Ledelsesberetning

Balance pr. 31. december 2020 - Aktiver

Note		Morderselskab		Koncern	
		2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
3	Investeringsejendomme	0	0	1.106.200	1.018.900
15	Leasingaktiver	1.194	1.391	338	484
16	Driftsmidler	371	319	1.928	319
	Anlægsaktiver	1.564	1.710	1.108.466	1.019.703
9	Kapitalandele i dattervirksomheder	164.500	165.256	0	0
	Ansvarlig lånekapital til dattervirksomheder	160.000	131.455	0	0
	Finansielle aktiver	324.500	296.711	0	0
	Langfristede aktiver	326.065	298.421	1.108.466	1.019.703
17	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	27	12	463	1.245
18	Tilgodehavender hos dattervirksomheder	0	7.959	0	0
19	Andre tilgodehavender	230	163	1.404	2.291
	Tilgodehavende skat	265	1.837	448	663
20	Periodeafgrænsningsposter	144	157	2.476	1.759
	Tilgodehavender	666	10.129	4.791	5.958
21	Likvide beholdninger	13.496	33.131	37.326	39.670
	Kortfristede aktiver	14.161	43.260	42.116	45.628
	Aktiver	340.226	341.681	1.150.582	1.065.331

Balance pr. 31. december 2020 – Passiver

Note		Moderselskab		Koncern	
		2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
22, 23	Selskabskapital	5.319	5.319	5.319	5.319
	Overført resultat	330.488	332.508	402.499	378.645
	Egenkapital i alt	335.807	337.827	407.818	383.964
24	Udskudte skatteforpligtelser	18	21	29.567	21.021
	Deposita	92	110	27.731	29.059
25	Prioritetsgæld	0	0	554.718	597.673
	Bankgæld	0	0	90.380	0
15	Leasingforpligtelser	674	635	221	316
	Anden gæld	0	271	0	271
	Langfristede forpligtelser	784	1.037	702.617	648.340
	Skyldig selskabsskat	0	0	0	0
25	Prioritetsgæld	0	0	20.125	21.075
15	Leasingforpligtelser	536	782	118	170
	Leverandørgæld	171	128	4.494	2.253
26	Anden gæld	2.929	1.873	13.134	8.561
27	Periodeafgrænsningsposter	0	34	2.276	968
	Kortfristede forpligtelser	3.635	2.817	40.147	33.027
	Passiver	340.226	341.681	1.150.582	1.065.331

Ledelsesberetning

Opgørelse af egenkapital - Koncern

Koncern			
	Selskabskapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	Egenkapital t.kr.
2020			
Egenkapital, primo	5.319	378.645	383.963
Totalindkomst i alt	0	25.865	25.865
Aktieoptionsprogram	0	220	220
Kapitalnedskrivning	0	0	0
Årets salg af egne aktier	0	0	0
Årets køb af egne aktier	0	-2.231	-2.231
Egenkapital, ultimo	5.319	402.499	407.818
2019			
Egenkapital, primo	5.482	340.061	345.543
Totalindkomst i alt	0	45.475	45.475
Aktieoptionsprogram	0	0	0
Kapitalnedskrivning	-163	163	0
Årets salg af egne aktier	0	715	715
Årets køb af egne aktier	0	-7.769	-7.769
Egenkapital, ultimo	5.319	378.645	383.964

Opgørelse af egenkapital - Moderselskab

Moderselskab			
	Selskabskapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	Egenkapital t.kr.
2020			
Egenkapital, primo	5.319	332.508	337.827
Totalindkomst i alt	0	-9	-9
Aktieoptionsprogram	0	220	220
Kapitalnedskrivning	0	0	0
Årets salg af egne aktier	0	0	0
Årets køb af egne aktier	0	-2.231	-2.231
Egenkapital, ultimo	5.319	330.488	335.807
2019			
Egenkapital, primo	5.482	340.060	345.542
Totalindkomst i alt	0	-662	-662
Aktieoptionsprogram	0	0	0
Kapitalnedskrivning	-163	163	0
Årets salg af egne aktier	0	715	715
Årets køb af egne aktier	0	-7.769	-7.769
Egenkapital, ultimo	5.319	332.508	337.827

Ledelsesberetning

Pengestrømsopgørelse

Note		Morderselskab		Koncern	
		2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
	Resultat af primær drift	-1.905	-2.144	43.302	64.011
	Tilbageførsel af ikke likvide poster	-469	715	324	617
4	Tilbageførsel af værdireguleringer	0	0	-19.638	-30.034
29	Ændring i driftskapital	2.298	-91	9.017	2.198
	Betalt selskabsskat	1.389	-1.496	215	-2.706
	Pengestrøm fra primær drift	1.313	-3.016	33.220	34.085
	Finansielle indtægter	2.958	2.704	0	0
	Finansielle omkostninger	-126	-308	-8.564	-7.476
	Pengestrøm fra driftsaktivitet	4.145	-620	24.656	26.609
	Ændring af mellemværende med tilknyttede virksomheder	-20.586	-23.414	0	0
	Forbedringer af investeringsejendomme	0	0	-67.663	-15.286
	Køb af driftsmidler	-162	-245	-1.826	-245
	Køb af investeringsejendomme	0	0	0	-84.600
	Køb af dattervirksomheder og aktiviteter	0	-10.000	0	0
	Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-20.748	-33.659	-69.489	-100.131
	Afdrag på prioritetsgæld	0	0	-20.514	-21.012
	Optagelse af prioritetsgæld	0	0	0	59.109
	Optagelse af bankgæld	0	0	90.380	0
	Afdrag på leasinggæld	-782	-634	-170	-51
	Indfrielse af prioritetsgæld	0	0	-23.648	-281
	Køb og salg af egne aktier, netto	-2.231	-7.053	-2.231	-7.053
	Deposita, lejere	-19	-15	-1.328	1.873
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-3.032	-7.702	42.489	32.585
	Årets pengestrøm	-19.635	-41.981	-2.344	-40.937
	Likvider 01.01.	33.131	75.112	39.670	80.607
	Likvider 31.12.	13.496	33.131	37.326	39.670



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. Aktiebaseret vederlæggelse
7. Honorar til revisor
8. Andre driftsindtægter
9. Kapitalandele i dattervirksomheder
10. Finansielle indtægter
11. Finansielle omkostninger
12. Værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser
13. Skat af årets resultat
14. Resultat pr. aktie
15. Leasing
16. Driftsmidler
17. Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser
18. Tilgodehavender hos dattervirksomheder
19. Andre tilgodehavender
20. Periodeafgrænsningsposter
21. Likvide beholdninger
22. Egne aktier
23. Selskabskapital
24. Udskudt skat
25. Prioritetsgæld
26. Anden gæld
27. Periodeafgrænsningsposter
28. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser og kontraktlige forpligtelser
29. Ændring i driftskapital
30. Finansielle instrumenter og risici
31. Nærtstående parter
32. Aktionærforhold
33. Ny regnskabsregulering
34. Begivenheder efter balancedagen
35. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse
36. Bestyrelsens tillidshverv, kapitalandele og valgbarhed

Noter til koncern- og årsregnskab

1. Anvendt regnskabspraksis for Koncernen

Koncernens årsregnskab for 2020, der omfatter både årsregnskab for Moderselskabet og koncernregnskab for Koncernen, aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Grundlag for udarbejdelse

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

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

Ændringer til anvendt regnskabspraksis

Koncernen har med virkning fra 1. januar 2020 implementeret følgende nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag:

- Amendments to References to the Conceptual Framework in IFRS om begrebsrammen for IFRS
- Amendments to IFRS 3 om definition af en virksomhedssammenslutning
- Amendments to IAS 1 and IAS 8 om definition af væsentlighed
- Amendments to IFRS 9, IAS 39 and IFRS 7 om IBOR-reformen

Koncernen har implementeret de standarder og fortolkningsbidrag, der træder i kraft i EU for 2020. Ingen af disse har påvirket indregning og måling i 2020 eller forventes at have det for koncernen.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter Selskabet og de dattervirksomheder, som kontrolleres af Selskabet. Selskabet anses for at have kontrol, når det direkte eller indirekte ejer mere end 50 pct. af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for Selskabet og dets dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med Koncernens regnskabspraksis.

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

Skat og udskudt skat

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

Noter til koncern- og årsregnskab

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

Ved beregning af årets skattepligtige indkomst anvendes de på balancedagen gældende skattesatser. Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra udskudt skat på midlertidige forskelle, der er opstået ved enten første indregning af goodwill eller ved første indregning af en transaktion, der ikke er en virksomhedssammenslutning, og hvor den midlertidige forskel konstateret på tidspunktet for første indregning hverken påvirker det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver til modregning i fremtidige positive skattepligtige indkomster. Det 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 lejeperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Den indregnede omsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms, afgifter og efter fradrag af afgivne rabatter.

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

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

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

Noter til koncern- og årsregnskab

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 lønninger, honorarer, outsourcing af administrative opgaver, kontorholdsomkostninger benyttet ved administrationen af Koncernen samt afskrivning af driftsmidler og leasingaktiver. Afskrivning på driftsmidler foretages lineært over fire år.

Aktieoptionsprogram

Værdien af medarbejderes serviceydelser modtaget som modydelse for tildelte optioner måles til dagsværdien af optionerne. For egenkapitalafregnede aktieoptioner måles dagsværdien på tildelingstidspunktet og indregnes i resultatopgørelsen under personaleomkostninger over den periode, hvor den endelige ret til optionerne optjenes (vesting-perioden). Modposten hertil indregnes direkte i egenkapitalen som en ejertransaktion. I forbindelse med første indregning af aktieoptionerne skønnes over antallet af optioner, som medarbejderne forventes at erhverve ret til i henhold til servicebetingelserne. Efterfølgende justeres for ændringer i skønnet over antallet af retserhvervede optioner, så den samlede indregning er baseret på det faktiske antal retserhvervede optioner. Dagsværdien af de tildelte optioner estimeres ved anvendelse af en optionsprismodel. Ved beregningen tages der hensyn til de betingelser og vilkår, der knytter sig til de tildelte aktieoptioner.

Andre driftsindtægter

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

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 anskaffessummen som forbedringer.

Noter til koncern- og årsregnskab

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

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

Ejendomme der både benyttes som investeringsejendom samt domicilejendom, præsenteres samlet som investerings-ejendom såfremt domicilejendommen skønnes uvæsentlig og udgør mindre end 10 pct. af det samlede areal.

Leasingkontrakter

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

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

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

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

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

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

Noter til koncern- og årsregnskab

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

Leasingaktiver afskrives lineært over den forventede lejeperiode, der udgør:

- Driftsmateriel 3-5 år

Koncernen præsenterer leasingaktivet og leasingforpligtelsen særskilt i balancen. Koncernen har valgt at undlade at indregne leasingaktiver med lav værdi og kortfristede leasingaftaler i balancen. I stedet indregnes leasingydelse vedrørende disse leasingaftaler lineært i resultatopgørelsen.

Driftsmidler

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Nedskrivning til imødegåelse af tab foretages efter den simplificerede expected credit loss-model, hvorefter det samlede tab indregnes straks i resultatopgørelsen på samme tidspunkt, som tilgodehavendet indregnes i balancen på baggrund af det forventede tab i tilgodehavendets samlede levetid.

Periodeafgrænsningsposter vedr. aktiver

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

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 balancedagen at afvikle forpligtelserne. Ved måling af hensatte forpligtelser foretages tilbagediskontering af de udgifter, der er nødvendige for at afvikle forpligtelsen, hvis dette har en væsentlig effekt på måling af forpligtelsen.

Noter til koncern- og årsregnskab

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. Efterfølgende måles forpligtelserne til amortiseret kostpris ved at anvende den effektive rentes metode, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i totalindkomstopgørelsen over hele låneperioden.

Periodeafgrænsningsposter vedr. passiver

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

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

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

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

Ejendomsafkast før værdiregulering (Afkastgrad 1)

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

Noter til koncern- og årsregnskab

Ejendomsafkast efter værdiregulering (Afkastgrad 2)

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

Forrentning af egenkapitalen

Årets resultat i procent af årets gennemsnitlige egenkapital.

Udlejningsgrad

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

Udlejningsgrad ekskl. udviklingstunge ejendomme

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

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 indeholder en større grad af udviklingspotentiale.

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.

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

Omkostningsprocent

Samlede administrationsomkostninger i procent af ejendomsbalancen ultimo

Resultat pr. aktie og udvandet resultat pr. aktie

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

Gennemsnitlig lånerente

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

Loan to Value (LTV)

Nettorentebærende gæld ultimo i forhold til værdien af investeringsejendomme ultimo.

Noter til koncern- og årsregnskab

Indre værdi

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

Anvendt regnskabspraksis for moderselskab

Regnskabet for Fast Ejendom Danmark A/S for 2020 aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Regnskabet præsenteres i danske kroner afrundet til nærmeste 1.000 kr. 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

Leasingkontrakter

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

Kapitalandele i dattervirksomheder i Moderselskabets årsregnskab

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

Noter til koncern- og årsregnskab

2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder for Koncernen

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

Væsentlige regnskabsmæssige skøn

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

Dagsværdi af investeringsejendomme

Ejendommene værdiansættes ultimo hver måned (senest pr. 31. december 2020) til dagsværdi ved anvendelse af en DCF værdiansættelsesmodel. Dagsværdimålingen er klassificeret som niveau 3 i dagsværdihierarkiet.

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

Den vigtigste faktor ved dagsværdiberegningen er forrentningskravet. Det gennemsnitlige vægtede forrentningskrav ultimo 2020 er 6,9 pct. (2019: 7,0 pct.).

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 ejendomsportefølsen ændres med +196 mio. kr. (2019: +190 mio. kr.) en tilsvarende stigning vil have modsatrettet effekt. Diskonteringsrenten er fastsat nominelt og beregnet som forrentningskravet multipliceret med inflationen ud fra følgende formel: $(1 + \text{nominel diskonteringsrente}) = (1 + \text{real diskonteringsrente}) \times (1 + \text{inflationsforventning})$.

Frie pengestrømme diskonteres medio året, da lejen typisk er forudbetalt måneds- eller kvartalsvis.

Der er forudsat en inflation for både indtægter og udgifter på 2,0 pct. p.a. i overensstemmelse med Den Europæiske Centralbanks langsigtede inflationsmål. Prisudviklingen er dog fraveget i de tilfælde, hvor der kontraktuelt er aftalt andet med lejerne.

Noter til koncern- og årsregnskab

For kontrakter uden uopsigelighedsperioder er tomgangsrisikoen vurderet individuelt (9-12 måneder). Den gennemsnitlige tomgangsprocent i 2021 er budgetteret til 31,6 pct. (2020: 34,7 pct.).

Efter budgetperiodens udløb er der i terminalåret indlagt en generel, langsigtet tomgang med 10,0 pct. (2019: 10,0 pct.) for samtlige erhvervsjendomme. Desuden er der taget højde for varige ændringer i lejeniveau og øvrige lejevilkår samt langsigtede drifts- og vedligeholdelsesudgifter.

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

Ejendommenes drifts- og vedligeholdelsesudgifter er indlagt i overensstemmelse med de udarbejdede 11 års budgetter for hver enkelt ejendom. Planlagte vedligeholdelsesarbejder er i budgetperioden indlagt på de tidspunkter, arbejderne forventes udført. De samlede vedligeholdelsesudgifter pr. m² spænder fra kr. 0 (for domicilejendomme, hvor vedligeholdelsen betales af lejer) til kr. 140 (2019: kr. 137). Den gennemsnitlige vægtede vedligeholdelsesudgift for hele porteføljen er 39 kr./m² (2019: 51 kr./m²). Langsigtet vedligehold er skønnet for hver enkelt ejendom og indlagt i terminalåret.

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

Værdiansættelsesmetoden følger Finanstilsynets gældende vejledning og følger desuden i alt væsentligt anbefalingerne i Ejendomsforeningen Danmarks publikation "Værdiansættelse af investeringsejendomme" 2010 ("Anbefalingerne") dog med følgende undtagelser:

- Frie pengestrømme diskonteres medio året, mens Anbefalingerne anbefaler ultimo året
- Kontante deposita tillægges værdien krone for krone, mens Anbefalingerne anbefaler forrentning af deposita med en risikofri rente, der tillægges driftsindtægterne
- Diskonteringsrenten er fastsat nominelt (forrentningskrav multipliceret med inflation), mens Anbefalingerne anbefaler realt (forrentningskrav adderet inflation)

Alle tre forhold vedrører muligheden for at sammenligne forrentningskravet efter DCF metoden med forrentningskravet efter den afkastbaserede metode. Efter bestyrelsens opfattelse er den valgte model både teoretisk mere korrekt og, navnlig for så vidt angår diskonteringstidspunkt 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 34 ejendomme og 2 mindre byggegrunde kan herefter opgøres til ca. 1.111 mio. kr.

Noter til koncern- og årsregnskab

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

Markedsværdien af porteføljen kan herefter fastsættes i spændet mellem ca.:

1.058 mio. kr. og kr. 1.166 mio. kr.”

Bestyrelsen finder, at Koncernens interne værdiansættelse på 1.106,2 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 2020, er Koncernens egen kreditrisiko vurderet som helt uvæsentlig ved opgørelse af prioritetsgældens dagsværdi. Som følge af at prioritetsgælden alene kan indfries, omlægges eller overdrages baseret på børskursværdien af de underliggende obligationer, har Selskabet vurderet at dagsværdimålingen skal klassificeres som niveau 2 i dagsværdihierarkiet, 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 30.

Fastlæggelse af leasingperioden i leasingkontrakter

Leasingperioden indeholder leasingaftalens uopsigelige periode, perioder omfattet af en forlængelsesoption, som koncernen med rimelig sandsynlighed forventer at udnytte, og perioder omfattet af en opsigelsesoption, som koncernen med rimelig sandsynlighed forventer ikke at udnytte.

Fastlæggelse af diskonteringsfaktor i leasingkontrakter

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

Noter til koncern- og årsregnskab

Kategoriene er følgende:

- Administrationsejendomme
- Driftsmateriel

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

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

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

Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder for moderselskab

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 en reduktion i genindvindingsværdien, som følge af et fald af nettoaktiverne i dattervirksomhederne, hvorfor kapitalandelene, i regnskabsåret 2020, er nedskrevet med 756 t.kr. (2019: nedskrevet med 844 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	
	2020 t.kr.	2019 t.kr.
3. Investeringsejendomme		
Dagsværdi, primo	1.018.900	888.981
Ejendomme købt i året	0	84.600
Omkostninger afholdt til forbedringer og igangværende projekter	67.662	15.286
Årets dagsværdireguleringer	19.638	30.034
Dagsværdi, ultimo	1.106.200	1.018.900
Koncernens investeringsejendomme er stillet til sikkerhed for realkredit- og banklån som pr. balancedatoen andrager 665.223 t.kr. (2019: 618.748 t.kr.)		
Lejeindtægter	64.857	76.035
Driftsomkostninger, ejendomme med lejeindtægter	-21.917	-23.732
Driftsomkostninger, ejendomme i tomgang	-8.147	-6.308
Netto lejeindtægter	34.793	45.995
Fremtidige kontraktlige minimumslejeindtægter på uopsigelige lejekontrakter fordeler sig således:		
Inden for 1 år fra balancedagen	34.940	29.714
Mellem 1 og 5 år fra balancedagen	86.486	78.845
Efter 5 år fra balancedagen	37.343	43.987
	158.769	152.546

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

2020	Kontor	Lager og logistik	Bolig	Andet	Lejeindtægter i alt
Sjælland	21.714	13.234	2.892	401	38.241
Jylland	2.190	17.016	0	0	19.206
Fyn	0	7.410	0	0	7.410
Lejeindtægter i alt	23.904	37.660	2.892	401	64.857

Noter til koncern- og årsregnskab

	Mодerselskab		Koncern	
	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
4. Værdiregulering af investeringsejendomme				
Dagsværdi, opskrivning til markedsværdi	0	0	37.338	56.458
Dagsværdi, nedskrivning til markedsværdi	0	0	-17.700	-26.424
Gevinst/tab ved salg af ejendomme	0	0	0	0
	0	0	19.638	30.034
5. Administrationsomkostninger				
Gager, lønninger og bestyrelseshonorarer	-7.397	-7.380	-7.397	-7.380
Aktieafløjning	-220	0	-220	0
Pension	-423	-391	-423	-391
Andre omkostninger til social sikring	-46	-49	-46	-49
Øvrige personaleomkostninger	-231	-359	-231	-359
Andre administrationsomkostninger	-3.417	-3.839	-2.812	-3.839
	-11.734	-12.018	-11.129	-12.018
Gennemsnitlig antal ansatte	7	7	7	7
Der er udbetalt bestyrelseshonorar til følgende:				
Niels Roth, formand	-300	-300	-300	-300
Søren Hofman Laursen	-125	-125	-125	-125
Peter Olsson (AP Pension)	-125	-125	-125	-125
	-550	-550	-550	-550
Der er udbetalt direktionshonorar til følgende:				
Torben Schultz, fast gage inkl. bonus	-2.041	-2.432	-2.041	-2.432
Torben Schultz, aktieafløjning	-153	0	-153	0
	-2.194	-2.432	-2.194	-2.432

6. Aktiebaseret vederlag

Mодerselskabet etablerede i 2019 et aktieoptionsprogram for direktionen i Fast Ejendom Danmark A/S og øvrige ledende medarbejdere. Aktieoptionsprogrammet omfatter pr. 31. december 2020 i alt 36.000 stk. aktieoptioner. Hver aktieoption giver optionsejeren ret til at købe én eksisterende aktie til en nominal værdi á DKK 2 per aktie. De udestående optioner svarer til 1,35 pct. af aktiekapitalen, hvis samtlige aktieoptioner udnyttes.

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

Noter til koncern- og årsregnskab

Retserhvervelsen til aktieoptionerne sker i takt med uopsagt ansættelsesforhold og erhverves med 1/3 pr. den 31. oktober 2020, 1/3 løbende over perioden fra den 1. november 2020 til den 31. oktober 2021 samt 1/3 løbende over perioden fra den 1. november 2021 til den 31. oktober 2022. Der er ikke øvrige betingelser for retserhvervelse. Der gælder særlige bestemmelser vedrørende sygdom og død samt ved ændringer i Selskabets kapitalforhold m.v. Optionerne kan alene udnyttes fra den 1. november 2022 i en periode på fire uger efter denne dato. Der er tale om en egenkapitalbaseret ordning idet optionerne alene kan afregnes i aktier. En andel af Selskabets beholdning af egne aktier er reserveret til afregning af tildelte optioner.

Specifikation af udestående aktieoptioner	Direktion	Øvrige ledende medarbejdere	Total
Udestående aktieoptioner primo 2019	0	0	0
Tildelt i 2019	25.000	13.000	38.000
Udestående aktieoptioner ultimo 2019	25.000	13.000	38.000
Tildelt i 2020	0	0	0
Regulering i 2020 som følge af fratrædelse	0	-2.000	-2.000
Udestående aktieoptioner ultimo 2020	25.000	11.000	36.000
Udnyttede aktieoptioner primo 2019	0	0	0
Udnyttet i 2019	0	0	0
Udnyttede aktieoptioner ultimo 2019	0	0	0
Udnyttet i 2020	0	0	0
Udnyttede aktieoptioner ultimo 2020	0	0	0

For udestående optioner pr. 31. december 2020 udgør den gennemsnitlige restløbetid ca. 1,8 år. I 2020 udgør den i resultatet indregnede omkostning vedrørende aktieoptioner 220 t.kr., heraf kan 153 t.kr. (9.722 stk.) relateres til direktør Torben Schultz og 67 t.kr. (4.278 stk.) til øvrige medarbejdere. Dagsværdien pr. option er på tildelingstidspunktet i 2019 opgjort til DKK 15,7. Aktiekurs ultimo 2020 udgjorde 119,00.

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

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

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

Noter til koncern- og årsregnskab

	Moderselskab		Koncern	
	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
7. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
Honorar til selskabets generalforsamlingsvalgte revisor for regnskabsåret kan specificeres således:				
Revision	-218	-79	-519	-377
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0	0	0	0
Skatterådgivning	-44	-68	-54	-68
Andre ydelser	-287	-167	-301	-197
	-549	-314	-874	-642
8. Andre driftsindtægter				
Indtægter fra koncern fordelte omkostninger	9.454	9.484	0	0
Andre indtægter	375	390	0	0
	9.829	9.874	0	0
9. Kapitalandele i dattervirksomheder				
Kostpris, primo	177.175	174.710	0	0
Regulering til tidligere år	0	-7.535	0	0
Tilgang i årets løb	0	10.000	0	0
Kostpris, ultimo	177.175	177.175	0	0
Nedskrivninger, primo	-11.919	-18.610	0	0
Regulering til tidligere år	0	6.401	0	0
Tilbageførsel af nedskrivninger	582	290	0	0
Nedskrivninger	-1.338	0	0	0
Nedskrivninger, ultimo	-12.675	-11.919	0	0
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	164.500	165.256	0	0

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel og stemme- rettigheder	Omsætning	Resultat	Aktiver	Forpligtelser
Fast Ejendom Danmark 1 ApS	Brøndby	66.550	100%	59.170	25.874	946.872	758.108
Fast Ejendom Danmark 2 ApS	Brøndby	625	100%	2.916	582	66.207	27.419
Ejendomsselskabet Ringager ApS	Brøndby	80	100%	3.041	-1.338	122.973	114.013

Noter til koncern- og årsregnskab

	Morderselskab		Koncern	
	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
10. Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra dattervirksomheder	2.958	2.704	0	0
	2.958	2.704	0	0
11. Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger fra prioritetsgæld	0	0	-6.813	-7.036
Renteomkostninger fra bankgæld	-74	-239	-1.126	-416
Andre finansielle omkostninger	-52	-69	-625	-24
	-126	-308	-8.564	-7.476
12. Værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser				
Realiseret kurstab	0	0	-52	-175
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	0	0	-276	1.386
	0	0	-328	1.211
13. Skat af årets resultat				
Årets sambeskatningsbidrag	-183	-18	0	0
Aktuel skat	0	-35	0	-1.209
Ændring af udskudt skat	3	-16	-8.545	-11.062
Skat af årets resultat	-180	-70	-8.545	-12.271
Skat af årets resultat kan forklares således:				
Beregnet 22% skat af resultat før skat	-38	130	-7.570	-12.703
Skatteeffekt af:				
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-166	-186	0	0
Anvendelse af ikke indregnede udskudte skatteaktiver	0	0	-288	481
Ikke skattepligtige indtægter	31	-10	-2	-40
Ikke fradragsberettigede omkostninger i øvrigt	-8	-4	-689	-4
Regulering til tidligere år	0	0	4	-4
Skat af årets resultat	-180	-70	-8.545	-12.271

Noter til koncern- og årsregnskab

	Koncern	
	2020 t.kr.	2019 t.kr.
14. Resultat pr. aktie		
Beregning af resultat pr. aktie er baseret på følgende grundlag:		
Årets resultat	25.865	45.475
Gennemsnitligt antal udstedte aktier, stk.	2.659.442	2.700.275
Gennemsnitligt antal egne aktier, stk.	87.134	79.750
Udestående aktieoptioners gennemsnitlige udvandingseffekt, stk.	2.751	0
Gennemsnitligt antal aktier i omløb, stk.	2.572.308	2.631.054
Udvandet gennemsnitligt antal aktier i omløb, stk.	2.572.059	2.631.054
Resultat pr. aktie (EPS) à 2 kr.	10,06	17,28
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D) à 2 kr.	10,04	17,28

15. Leasing

Leasingaktiver, t.kr.	Moderselskab			Koncern		
	Ejendomme	Driftsmidler	Total	Ejendomme	Driftsmidler	Total
Balance 1. januar 2020	908	483	1.391	0	484	484
Tilgang	553	323	876	0	323	323
Afgang	0	-292	-292	0	-292	-292
Afskrivninger for året	-605	-176	-781	0	-176	-176
Balance 31. december 2020	856	338	1.194	0	338	338

Der henvises til note 2 for en beskrivelse af:

- * Omfanget af koncernens leasingkontrakter
- * Eksponering over for potentielle pengestrømme
- * Proces for fastlæggelse af diskonteringsrente

Noter til koncern- og årsregnskab

	Moderselskab		Koncern	
	2020	2019	2020	2019
Leasingforpligtelser, t.kr.				
Forfald af leasingforpligtelser				
Under 1 år	580	835	132	190
Mellem 1 til 5 år	733	655	232	332
Total ikke-diskonteret leasingforpligtelse 31. december 2020	1.313	1.490	364	522
Leasingforpligtelser indregnet i balancen	1.210	1.417	339	486
Kortfristet	536	782	118	170
Langfristet	674	635	221	316
Beløb indregnet i resultatopgørelsen, t.kr.				
Renteomkostninger relateret til leasingforpligtelser	53	69	20	7

For 2020 har Koncernen betalt 190 t.kr. vedrørende leasingkontrakter, heraf udgør rentebetalinger relateret til indregnede leasingforpligtelser 20 t.kr., og afdrag på indregnet leasinggæld 170 t.kr.

For 2020 har Selskabet betalt 835 t.kr. vedrørende leasingkontrakter, heraf udgør rentebetalinger relateret til indregnede leasingforpligtelser 53 t.kr., og afdrag på indregnet leasinggæld 782 t.kr.

Selskabet har ingen kortfristede eller lav værdis leasingaftaler.

16. Driftsmidler og inventar

	Moderselskab		Koncern	
	2020	2019	2020	2019
Kostpris 1. januar	403	158	403	158
Tilgang	162	245	1.826	245
Afgang	0	0	0	0
Kostpris 31. december	565	403	2.230	403
Af- og nedskrivninger 1. januar	-84	-9	-84	-9
Afskrivninger	-111	-75	-218	-75
Af- og nedskrivninger 31. december	-195	-84	-302	-84
Regnskabsmæssig værdi 31. december	371	319	1.928	319

Noter til koncern- og årsregnskab

17. Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

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

Hensættelse til tab foretages efter den simplificerede expected credit loss model baseret på det forventede tab i tilgodehavendets samlede levetid. Kombineret med 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 i 2020 fordeler sig således:

2020, t.kr.	Tabsprocent	Tilgodehavende beløb	Forventet tab	Total
Ej forfalden	0,00%	50	0	50
Forfalden med 1 - 30 dage	0,00%	150	0	150
Forfalden med 31 - 60 dage	0,00%	14	0	14
Forfalden med mere end 60 dage	0,00%	249	0	249
Total		<u>463</u>	<u>0</u>	<u>463</u>

2019, t.kr.	Tabsprocent	Tilgodehavende beløb	Forventet tab	Total
Ej forfalden	0,00%	1.099	0	1.099
Forfalden med 1 - 30 dage	73,89%	314	232	82
Forfalden med 31 - 60 dage	0,00%	6	0	6
Forfalden med mere end 60 dage	79,27%	275	218	57
Total		<u>1.695</u>	<u>450</u>	<u>1.245</u>

Hensættelser til tab i perioden:

t.kr.	2020	2019
Hensættelser til tab, primo	450	324
Tilgang i året	0	270
Afgang i året	-19	0
Realiseret	<u>-431</u>	<u>-144</u>
Hensættelser til tab, ultimo	<u>0</u>	<u>450</u>

Noter til koncern- og årsregnskab

	Moderselskab		Koncern	
	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
18. Tilgodehavender hos dattervirksomheder				
Fast Ejendom Danmark ApS 1	0	5.804	0	0
Fast Ejendom Danmark ApS 2	0	206	0	0
Ejendomsselskabet Ringager ApS	0	1.949	0	0
Kostpris, ultimo	0	7.959	0	0
Der er ingen nedskrivning til forventet tab på koncernfordringer da der ingen forventning eller historik er herfor.				
19. Andre tilgodehavender				
Tilgodehavende moms	230	163	1.186	2.067
Udlæg ved forsikringsskader	0	0	31	0
Udlæg for lejere m.v.	0	0	187	224
	230	163	1.404	2.291
20. Periodeafgrænsningsposter				
Periodiserede lejerabatter	0	0	1.236	1.547
Forudbetalte omkostninger	144	157	1.240	212
	144	157	2.476	1.759
21. Likvide beholdninger				
Bankindeståender	13.496	33.131	37.326	39.670
	13.496	33.131	37.326	39.670
22. Egne aktier				
Kostpris, primo	7.769	8.465	7.769	8.465
Kapitalnedsættelse	0	-7.750	0	-7.750
Tilgang i årets løb	2.231	7.769	2.231	7.769
Afgang i åres løb	0	-715	0	-715
Kostpris, ultimo	10.000	7.769	10.000	7.769
Beholdning ultimo 70.835 stk. gns. erhvervelseskurs 109,68				
23. Selskabskapital				
Selskabskapital primo	5.319	5.482	5.319	5.482
Kapitalnedsættelse	0	-163	0	-163
Kapitaltilførsel	0	0	0	0
Selskabskapital ultimo	5.319	5.319	5.319	5.319

Selskabskapitalen består ultimo året af 2.659.442 stk. aktier a 2 kr.
Aktier i omløb udgør 2.570.979 stk. aktier.
Aktierne er fuldt indbetalte og er ikke opdelt i klasser.

Noter til koncern- og årsregnskab

	Moderselskab		Koncern	
	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
24. Udskudt skat				
Udskudt skat er indregnet således i balancen:				
Udskudte skatteforpligtelser	18	21	29.567	21.021
	18	21	29.567	21.021

	Indregnet primo	Indregnet i resultat. opgørelse	Indregnet ultimo
	2020 t.kr.		
Investeringsejendomme	6.836	9.277	16.113
Driftsmidler	27	73	99
Leasingaktiver	-1	-3	-3
Langfristede forpligtelser	-3.493	111	-3.382
Nedskrivning af udskudte skatteaktiver	17.653	-913	16.740
Underskud til fremførsel	0	-1.297	-1.297
Nedskrivning af underskud til fremførsel	0	1.297	1.297
Udskudt skat 2020	21.021	8.546	29.567
2019 t.kr.			
Investeringsejendomme	12.453	-5.617	6.836
Driftsmidler	5	22	27
Leasingaktiver	0	-1	-1
Langfristede forpligtelser	-3.813	320	-3.493
Nedskrivning af udskudte skatteaktiver	1.315	16.338	17.653
Udskudt skat 2019	9.960	11.061	21.021

Det samlede ikke indregnede udskudte skatte aktiv udgør pr. 31. december 2020 18.037 t.kr. (2019: 17.653 t.kr.), hvoraf 1.297 t.kr. (2019: 0 t.kr.) relaterer sig til fremførbare skattemæssige underskud og 16.740 t.kr. (2019 17.653 t.kr.) til midlertidige forskelle på koncernens investeringsejendomme.

Noter til koncern- og årsregnskab

	Morderselskab		Koncern	
	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
25. Prioritetsgæld				
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	0	0	574.843	618.748
Nominel værdi af prioritetsgæld	0	0	571.904	615.978
Prioritetsgæld forfalder til betaling således:				
Indenfor et år efter balancedagen	0	0	20.125	21.075
Efter et år og før fem år efter balancedagen	0	0	87.564	86.290
Efter fem år efter balancedagen	0	0	467.154	511.383
	0	0	574.843	618.748
Prioritetsgæld er indregnet således i balancen				
Langfristede forpligtelser	0	0	554.718	597.673
Kortfristede forpligtelser	0	0	20.125	21.075
	0	0	574.843	618.748

Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet

	Primo	Pengestrømme	Ikke-kontante kursreguleringer	Ultimo
2020 t.kr.				
Prioritetsgæld, afdrag	559.920	-20.515	259	539.664
Prioritetsgæld, optagelse	59.109	0	0	59.109
Prioritetsgæld, indfrielse	-281	-23.648	0	-23.929
Bankgæld, optagelse	0	90.380	0	90.380
Leasinggæld, optagelse	538	0	323	861
Leasinggæld, indfrielse	0	0	-301	-301
Leasinggæld, afdrag	-52	-170	0	-222
Deposita	29.059	-1.328	0	27.731
Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet i alt	648.293	44.719	281	693.293
2019 t.kr.				
Prioritetsgæld, afdrag	582.318	-21.012	-1.386	559.920
Prioritetsgæld, optagelse	0	59.109	0	59.109
Prioritetsgæld, indfrielse	0	-281	0	-281
Leasinggæld, optagelse	0	0	538	538
Leasinggæld, afdrag	0	-52	0	-52
Deposita	27.186	1.873	0	29.059
Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet i alt	609.504	39.637	-848	648.293

Noter til koncern- og årsregnskab

	Moderselskab		Koncern	
	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
26. Anden gæld				
Skyldig A-skat m.m.	7	49	7	49
Feriepengeforpligtelse	772	646	772	646
Tilbageholdte beløb fra fraflyttede lejere	0	0	5.355	1.643
Skyldige omkostninger	2.150	1178	4.895	4.275
Varme- og driftsregnskaber	0	0	2.105	1.948
	2.929	1.873	13.134	8.561
27. Periodeafgrænsningsposter				
Forudbetalt leje	0	34	2.276	968
	0	34	2.276	968
28. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser og kontraktlige forpligtelser				
Regnskabsmæssig værdi af ejendomme stillet til sikkerhed	0	0	1.043.200	955.600
	0	0	1.043.200	955.600
<p>Prioritets- og bankgæld på i alt 665.223 t. kr. er sikret ved pant i ejendomme. Sikkerhedsstillelse kan udløses ved manglende overholdelse af betalingsfrister. Fast Ejendom Danmark A/S har afgivet selvskyldnerkaution over for datterselskabernes bankforbindelser.</p> <p>Modervirksomheden er sambeskattet med FED 1, FED 2 og Ringager i hele perioden. Ringager indtrådte i sambeskatningskredsen i marts 2019.</p> <p>Som administrationsselskab hæfter virksomheden ubegrænset og solidarisk med FED 1, FED 2 og Ringager i sambeskatningen for danske selskabsskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen udgør 0 kr. pr. 31. december 2020.</p>				
29. Ændring i driftskapital				
Ændring i anden gæld, lang	-271	271	-271	271
Ændring i tilgodehavender og periodeafgrænsningsposter	1.504	60	1.167	-1.910
Ændring i leverandørgæld, periodeafgrænsningsposter og anden gæld	1.065	-422	8.121	3.837
	2.298	-91	9.017	2.198

Noter til koncern- og årsregnskab

30. Finansielle instrumenter og risici

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

Koncernens bestyrelse har det overordnede ansvar for etablering af en politik for overvågning af Koncernens risici. Bestyrelsen og direktionen overvåger løbende renteutviklingen. Bestyrelsen beslutter løbende at afdække renterisici, såfremt bestyrelsen forventer rentestigninger af længerevarende karakter.

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

Kreditrisici

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

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

Koncernen har fra sine lejere modtaget deposita på 27.731 t. kr. (2019: 29.059 t. kr.) til afdækning af kreditrisici vedrørende lejerne.

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

Koncernen har ikke værdiforringede tilgodehavender fra lejere på 463 t. kr. (2019: 1.245 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.

Noter til koncern- og årsregnskab

Likviditetsrisici

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

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

Om Koncernens finansielle forpligtelser kan angives følgende aftalemæssige forfaldstidspunkter:

Koncern				
Kategori	Forfaldstidspunkt			Total mio. kr.
	0-1 år mio. kr.	1-5 år mio. kr.	>5 år mio. kr.	
Prioritetsgæld	-25	-99	-528	-652
Bankgæld	-2	-92	0	-94
Leasinggæld	0	0	0	0
Leverandørgæld	-4	0	0	-4
I alt	-31	-191	-528	-750

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

Markedsrisici

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

Valutarisici

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

Renterisici

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

I forhold til ejendomsporteføljens værdi udgør gælden (Loan To Value, LTV) ultimo året 56,8 pct. (2019: 56,8 pct.). Med henblik på bedst muligt at sikre Koncernens evne til gældsservicering og refinansiering, har bestyrelsen besluttet et langsigtet LTV mål på omkring 60 - 65 pct.

Ultimo 2020 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inklusive bidrag på Koncernens realkreditgæld 1,00 pct. (2019: 1,06 pct.). En ændring på 1,0 procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en ændring i Koncernens årlige renteomkostninger før skat på ca. 5,7 mio. kr. (2019: 6,2 mio. kr.).

Noter til koncern- og årsregnskab

	Arlig rente-omkostning t.kr.	Ændring i årlig rente omkostning t.kr.	Modificeret varighed i år	Ændring i værdi af gældsportefølje	Ændring i resultat før skat
1 pct. rentefald	-2	-5.718	0,55	3.470	2.249
1 pct. rentestigning	11.435	5.718	0,55	-2.836	-2.882
Nuværende rente	5.717	0	0,55	0	0

Baseret på nominal prioritetsgæld indregnet pr. 31. december 2020.

Ultimo 2020 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inklusive bidrag på Koncernens bankgæld 2,21 pct. En ændring på 1,0 procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en ændring i Koncernens årlige renteomkostninger før skat på ca. 0,9 mio. kr.

	Arlig rente-omkostning t.kr.	Ændring i årlig rente omkostning t.kr.	Modificeret varighed i år	Ændring i værdi af gældsportefølje	Ændring i resultat før skat
1 pct. rentefald	1.089	-904	0	0	904
1 pct. rentestigning	2.897	904	0	0	-904
Nuværende rente	1.993	0	0	0	0

Baseret på nominal bankgæld indregnet pr. 31. december 2020. Der var ikke optaget bankgæld i 2019.

Koncern	
2020 t.kr.	2019 t.kr.
Likvider og tilgodehavender	41
Finansielle forpligtelser, der er henført til dagsværdi over resultatopgørelsen	619
Andre finansielle forpligtelser, udskudt skat, anden gæld m.v.	63

Kategorier af finansielle instrumenter

Likvider og tilgodehavender	38	41
Finansielle forpligtelser, der er henført til dagsværdi over resultatopgørelsen	575	619
Andre finansielle forpligtelser, udskudt skat, anden gæld m.v.	168	63

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

Noter til koncern- og årsregnskab

Kapitalstyring

Aktiekapitalen

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

Kapitalstruktur

Koncernen vurderer kontinuerligt sin kapitalstruktur, herunder forholdet mellem selskabskapital og fremmedkapital. I den forbindelse vurderes den hensigtsmæssige belåning løbende, blandt andet under indtryk af forskellen mellem det startafkast, der kan opnås ved investering i ejendomme og på den forrentning, der kræves af fremmedkapitalen. Det er Koncernens politik, at kapitalfrembringelse samt placering af overskudslikviditet styres centralt af Koncernen.

Dagsværdi af finansielle instrumenter

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

Dagsværdien af finansielle instrumenter, opgjort efter niveau 3 i dagsværdihierarkiet, relaterer sig til dagsværdien af tildelede aktieoptioner med regnskabsmæssig værdi på 220 t.kr. pr. 31. december 2020. Ledelsen har estimeret dagsværdien ved anvendelse af Black-Scholes værdiansættelsesmodellen. Værdiansættelsen kræver at ledelsen foretager visse forudsætninger omkring modellens input, såsom den underliggende aktiepris og volatilitet. Sandsynligheden for de anvendte estimater inden for området kan med rimelighed vurderes og indgår i ledelsens skøn af aktieoptionernes dagsværdi. Der henvises yderligere til omtale jf. note 6.

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

Noter til koncern- og årsregnskab

31. 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 9. Transaktionerne er gennemført på markedsmæssige vilkår.

Transaktioner med bestyrelsen

Der har, bortset fra bestyrelsesvederlag som anført i note 5, ikke været transaktioner med bestyrelsens medlemmer i 2020.

Transaktioner med direktionen

Der har, bortset fra ledelsesvederlag som anført i note 5, ikke været transaktioner med direktionens medlemmer i 2020.

Transaktioner med tilknyttede virksomheder

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

	Moderselskab	
	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Transaktioner med tilknyttede virksomheder		
Koncernintern leje	645	678
Salg af administrationsydelser	9.454	9.484
Finansielle indtægter	2.958	2.704
Andre finansielle forpligtelser, udskudt skat, anden gæld, m.v.	160.000	139.414

32. Aktionærforhold

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

AP Pension, Østbanegade 135, 2100 København Ø

AP Pension besidder 684.139 aktier à DKK 2 pr. stk. svarende til nominelt DKK 1.368.278, som udgør 25,72 pct. af den samlede aktiekapital og 27,20 pct. af det samlede antal stemmer.

Noter til koncern- og årsregnskab

Investeringselskabet Artha Optimum A/S

Investeringselskabet Artha Optimum A/S besidder 206.834 aktier à DKK 2 pr. stk. svarende til nominelt DKK 413.668, som udgør 7,78 pct. af den samlede aktiekapital og 8,22 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.

33. Ny regnskabsregulering

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

34. Begivenheder efter balancedagen

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

35. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 11. marts 2021 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges Selskabets aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling 15. april 2021.

36. 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, Zira Invest III ApS, Zira Invest IV ApS og JaJoPo Invest ApS, formand for bestyrelsen for Friheden Invest A/S, Capital Four AIFM A/S, Capital Four Management Fondsmæglerselskab A/S samt medlem af bestyrelsen for Arvid Nilssons Fond og i Capital Four Holding A/S.



Niels Roth blev indvalgt i bestyrelsen i Foreningen Fast Ejendom A/S i 2005. Foreningen Fast Ejendom A/S blev i 2013 omdannet til Fast Ejendom Danmark A/S hvor Niels Roth blev indvalgt i bestyrelsen. Niels Roth anses for at være et uafhængigt medlem af bestyrelsen.

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

Noter til koncern- og årsregnskab

Næstformand, cand.oecon. Peter Olsson (1966)

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



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

Peter Olsson er adm. direktør i AP Ejendomme A/S med ansvar for en ejendomsportefølje på 9,1 mia. kr. Han har gennemført en lang række ejendomshandler og udviklingsprojekter, og har indgående erfaring med projektering og gennemførelse af store entrepriser, asset management samt værdioptimering af en betragtelig ejendomsportefølje.

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

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



Søren Hofman Laursen er indvalgt i bestyrelsen i Fast Ejendom Danmark A/S i 2017 og 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.