

# VELKOMMEN

til ordinær generalforsamling 2021

15. april 2021



# Dagsorden

1. **Valg af dirigent**
2. Bestyrelsens beretning for regnskabsåret 2020
3. Fremlæggelse af årsrapport 2020
4. Meddelelse af decharge til bestyrelse og direktion
5. Godkendelse af vederlagsrapport
6. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen for 2020
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

# 1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslår

Advokat Poul Jagd Mogensen

ACCURA Advokatpartnerselskab

# Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. **Bestyrelsens beretning for regnskabsåret 2020**
3. **Fremlæggelse af årsrapport 2020**
4. Meddelelse af decharge til bestyrelse og direktion
5. Godkendelse af vederlagsrapport
6. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen for 2020
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

# Overblik

## ▪ **Marked og portefølje igennem 2020**

- Meget turbulent år præget af coronakrisen sluttede stærkt
- Historisk lav rente fortsatte efter et kort skvulp
- Fortsat stor interesse for investeringsejendomme fra store aktører, både danske og internationale
- COVID-19 har medført endnu større interesse for erhvervsejendomme, ikke mindst logistik og lager
- Lejerne efterspørger velfungerende og effektive lejemål, ofte med en stor fleksibilitet, og ofte med en række fælles funktioner, som f.eks. mødefaciliteter, reception og kantine

**Det er på denne baggrund bestyrelsens opfattelse, at koncernens ejendomsportefølje ved indgangen til 2021 befinder sig i et positivt scenarie.**

# Overblik

## ▪ Strategi

- Uændret strategi mht.:
  - Ejendomsstyper – erhverv
  - Beliggenhed – sekundært beliggende udenfor de større danske byer
  - Ejendomme med betydeligt udviklingspotentiale
- Som følge af aktiviteterne vedr. Ballerup og Brøndby, er yderligere akquisitioner sat på pause, indtil vi er kommet længere i processen med disse udviklingstunge ejendomme

# Overblik

## ▪ 2020 – resumé

- Positiv effekt af coronakrisen
  - Få henvendelser fra lejere på baggrund af krisen
- Reetablering af lejebasen og udlejningsgrad
- Færdiggørelse nybyggeri Ringsted 10.000 m<sup>2</sup>
- Betydelig til- / fraflytninger
  - +28.526 m<sup>2</sup> / -21.333 m<sup>2</sup>
  - +33 / -25 lejemål
- Stor aktivitet ifm. udvikling af Ringager i Brøndby
- Fortsat aktiv i forhold til potentiel omdannelse af erhverv til boliger på Baltorpvej i Ballerup
- På trods af resultatnedgang tilfredsstillende 2020 som følge af ny- / genudlejninger

# Overblik

## Finansielle nøgletal

- Resultat af de langsigtede finansielle mål:
  1. At forøge indre værdi pr. aktie med minimum 10% i gennemsnit årligt, tillagt eventuelt udloddet udbytte.
  2. Selskabets gearing, opgjort som Loan to Value (LTV), skal ligge i intervallet 60-65%. Ved opgørelsen af LTV modregnes den likvide beholdning

	2020	2019	2018	2017	2016
LTV	56,8	56,8	56,4	59,5	65,9
Indre værdi	158,6	148,3	130,3	117,4	106,2
Tilvækst i indre værdi, årlig (pct.)	6,9	13,9	10,9	10,6	10,4
Tilvækst i indre værdi, gns. seneste fem år (pct.)	10,5	12,0	9,8		



# Resultatopgørelse

	2020 t.kr.	2019 t.kr.	Ændring t.kr.
Lejeindtægter	64.857	76.035	-11.178
Resultat af ejendommenes drift	34.793	45.995	-11.202
Værdiregulering af investeringsejendomme	19.638	30.034	-10.396
<b>Bruttoresultat</b>	<b>54.431</b>	<b>76.029</b>	<b>-21.598</b>
Administrationsomkostninger	-11.129	-12.018	889
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>43.302</b>	<b>64.011</b>	<b>-20.709</b>
<b>Resultat af primær drift før værdireguleringer</b>	<b>23.664</b>	<b>33.977</b>	<b>-10.313</b>
Finansielle poster, netto	-8.892	-6.265	-2.627
<b>Resultat før skat</b>	<b>34.410</b>	<b>57.746</b>	<b>-23.336</b>
Skat af årets resultat	-8.545	-12.271	3.726
<b>Årets resultat</b>	<b>25.865</b>	<b>45.475</b>	<b>-19.610</b>

-25 lejemål  
-26.330 m2  
-15,8 mio. kr.

(DKK 1.000)	2020	2019	2018	2017	2016
Lejeindtægter	64.857	76.035	72.158	78.304	80.128
Værdireguleringer	19.638	30.034	14.337	6.203	1.900

# Balance

	2020 t.kr.	2019 t.kr.	Ændring t.kr.
Investeringsejendomme	1.106.200	1.018.900	87.300
Leasingaktiver	338	484	-146
Driftsmidler	1.928	319	1.609
<b>Langfristede aktiver</b>	<b>1.108.466</b>	<b>1.019.703</b>	<b>88.763</b>
Tilgodehavender	4.791	5.958	-1.168
Likvide beholdninger	37.326	39.670	-2.344
<b>Kortfristede aktiver</b>	<b>42.116</b>	<b>45.628</b>	<b>-3.512</b>
<b>Aktiver</b>	<b>1.150.582</b>	<b>1.065.331</b>	<b>85.251</b>

Kærup Industrivej +48,9  
 Ringager +17,5  
 Værdireguleringer +19,6  
 Forbedringer +1,3

(DKK 1.000)	2020	2019	2018	2017	2016
Investeringsejendomme	1.106.200	1.018.900	888.981	868.200	956.400

# Balance

	2020 t.kr.	2019 t.kr.	Ændring t.kr.
<b>Egenkapital</b>	<b>407.818</b>	<b>383.964</b>	<b>23.854</b>
Deposita	27.731	29.059	-1.328
Udsudte skatteforpligtelser	29.567	21.021	8.546
Prioritetsgæld	554.718	597.673	-42.955
Bankgæld	90.380	0	90.380
Leasingforpligtelser / anden gæld	221	587	-366
<b>Langfristede forpligtelser</b>	<b>702.617</b>	<b>648.340</b>	<b>54.277</b>
Prioritetsgæld	20.125	21.075	-950
Anden gæld	20.022	11.952	8.070
<b>Kortfristede forpligtelser</b>	<b>40.147</b>	<b>33.027</b>	<b>7.120</b>
<b>Passiver</b>	<b>1.150.582</b>	<b>1.065.331</b>	<b>85.251</b>

Ringkøbing Landbobank 75  
Jyske Bank 15,4

(DKK 1.000)	2020	2019	2018	2017	2016
Egenkapital	407.818	383.964	345.542	314.460	291.082

# Nøgletal

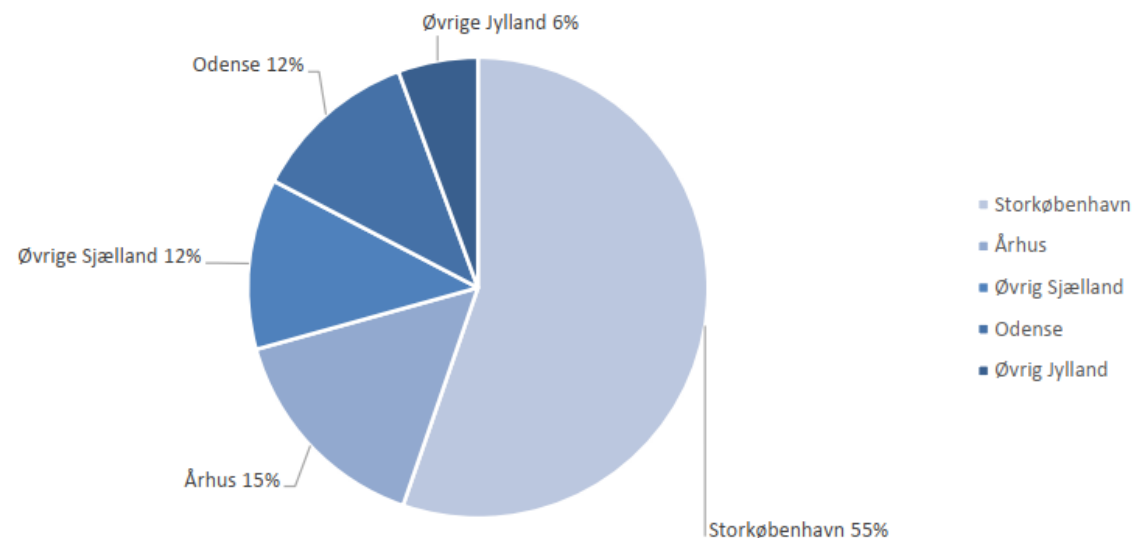
	2020	2019
Årets forrentning målt på indre værdi	6,9	13,9
Indre værdi	158,62	148,33
Børskurs ultimo året	119,00	131,00
Etageareal (kvadratmeter)	184.690	171.209
Gennemsnitlig vægtet afkastkrav (pct.)	6,9	7,0
Bogført værdi (kr. pr. kvm.)	6.002	5.956
Udlejningsgrad (pct.)	72,9	79,0
Udlejningsgrad ekskl. udviklingstunge ejendomme	77,1	88,8

# Finansieringsstruktur

	31.12.2020
Investerings ejendomme (t.kr.)	1.106.200
Prioritetsgæld (t.kr.)	574.843
Bankgæld (t.kr.)	90.380
Likvide beholdninger <sup>1)</sup>	37.326
Loan to Value opgjort netto (LTV)	56,8

<sup>1)</sup> Den likvide beholdning ultimo 2020 er angivet ekskl. bekræftede, uigenkaldelige låne- og kreditfaciliteter i størrelsesordenen 8,0 mio. kr. Låne- og kreditfaciliteterne er en del af finansieringen ved købet af Ejendomsselskabet Ringager ApS på op til 22,5 mio. kr. Gennemførte renoveringsarbejder kan finansieres med op til 50%.

# Porteføljesammensætning



Ejendomstype (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
<b>Total</b>	<b>100</b>	

# Resultatopgørelse Q1 2021

	Q1 2021 t.kr.	Q1 2020 t.kr.
Lejeindtægter	18.841	17.044
Omkostninger vedr. investeringsejendomme	-6.657	-7.088
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.679	-584
<b>Bruttoresultat</b>	<b>14.862</b>	<b>9.372</b>
Administrationsomkostninger	-2.698	-2.447
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>12.164</b>	<b>6.925</b>
Finansielle poster, netto	-1.728	-336
<b>Resultat før skat</b>	<b>10.436</b>	<b>6.589</b>
Skat af årets resultat	-2.296	-1.450
<b>Periodens resultat</b>	<b>8.140</b>	<b>5.139</b>
Resultat per aktie (kr.)	3,17	2,00

# Væsentlige nøgletal Q1 2021

	31.03.2021	31.12.2020
Indre værdi	161,81	158,62
Forrentning målt på indre værdi (pct.) *)	2,0	6,9
Udlejningsgrad målt på bruttoleje (pct.)	73,9	72,9
Udlejningsgrad ekskl. udviklingstunge ejendomme	78,2	77,1
Loan to Value (pct.)	56,6	56,8

\*) Forrentning målt på indre værdi pr. 31.03.2021 er ikke omregnet til helårstal.



# Udvikling i udlejningsgrad

Tal i pct.	Q1 2021	2020	2019
Udlejningsgrad	73,9	72,9	79,0
Udlejningsgrad udviklingstunge ejd.	32,6	32,4	52,1
Udlejningsgrad ekskl. udviklingstunge ejd.	78,2	77,1	88,8

Pct.	2020	2019	2018	2017	2016
Udlejningsgrad	72,9	79,0	91,1	88,1	90,8
Udlejningsgrad ekskl. udviklingstunge ejd.	77,1	88,8			

# Forventninger til 2021

(DKK mio.)	2021 Opjusteret	2021 Oprindelig	2020 Realiseret
Resultat af primær drift før værdireguleringer	33,0	31,0	23,7
Pengestrøm fra driftsaktivitet	20,0	18,0	24,7

- Størstedelen af nyudlejninger i 2020 har fuld effekt fra primo 2021
- Udlejning af nye lejemål i 2021, som indflyttes hurtigere end forventet

# Overblik 2021

## ▪ **Fornyet momentum i udlejningen**

- Høste frugterne af sidste års væsentlige ny - / genudlejninger
- Godt fra start. Tidligere nyudlejning end forventet

=> forventning for resultat af primær drift før værdireguleringer for året hæves

## ▪ **Status lejere pr. 15 april 2021**

- Ingen nye henvendelser om hjælp ifm. COVID-19

# Overblik 2021

## Ind- og udflytninger

	Q1 2021			2020		
	Antal	M <sup>2</sup>	Mio.kr.	Antal	M <sup>2</sup>	Mio.kr
Indflytninger	8	2.083	1,3	33	28.526	14,5
Udflytninger	4	1.757	0,6	25	21.333	14,8

# Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for regnskabsåret 2020
3. Fremlæggelse af årsrapport 2020
4. **Meddelelse af decharge til bestyrelse og direktion**
5. Godkendelse af vederlagsrapport
6. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen for 2020
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

# Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for regnskabsåret 2020
3. Fremlæggelse af årsrapport 2020
4. Meddelelse af decharge til bestyrelse og direktion
- 5. Godkendelse af vederlagsrapport**
6. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen for 2020
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

# 5. Godkendelse af vederlagsrapport

Sammenligningsgrundlag	2020	2019	2018	2017	2016
Samlet honorar til bestyrelsen, t.kr.	550	550	500	500	500
<i>Udvikling (bestyrelshonorar) - indeks 2016 = 100</i>	<i>110</i>	<i>110</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>
Samlet vederlag til direktionen, t.kr.	2.194	2.432	2.165	1.516	1.700
Andel af direktionens vederlag, som er variabelt	13%	23%	16%	0%	17%
Gns. vederlag øvrige medarbejdere	800	699	726	722	719
Ratio - adm. dir. vs. gennemsnitsvederlag	2,7	3,5	3,0	2,1	2,4
Årlig stigning i adm. dir.'s vederlag	-10%	12%	43%	-11%	-8%
<i>Udvikling (direktionsvederlag) - indeks 2016 = 100</i>	<i>129</i>	<i>143</i>	<i>127</i>	<i>89</i>	<i>100</i>
Årets resultat efter skat, t.kr.	25.865	45.475	33.430	29.496	27.432
<i>Udvikling (årets resultat) - indeks 2016 = 100</i>	<i>94</i>	<i>166</i>	<i>122</i>	<i>108</i>	<i>100</i>
Børskurs ultimo året	119	131	87	97	82
Indre værdi	159	148	130	117	106
<i>Udvikling (indre værdi) - indeks 2016 = 100</i>	<i>149</i>	<i>140</i>	<i>123</i>	<i>111</i>	<i>100</i>

# Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for regnskabsåret 2020
3. Fremlæggelse af årsrapport 2020
4. Meddelelse af decharge til bestyrelse og direktion
5. Godkendelse af vederlagsrapport
- 6. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen for 2020**
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen
8. Valg af revisor
9. Eventuelt



# 6. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen

## Foreslået vederlag i 2021

Formand: DKK 300.000

Medlemmer: DKK 125.000

# Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for regnskabsåret 2020
3. Fremlæggelse af årsrapport 2020
4. Meddelelse af decharge til bestyrelse og direktion
5. Godkendelse af vederlagsrapport
6. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen for 2020
- 7. Valg af medlemmer til bestyrelsen**
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

# 7. Valg af medlemmer til bestyrelsen

På valg i 2021 i medfør af vedtægternes pkt. 10.1 er

Niels Roth	Bestyrelsen indstiller genvalg
Peter Olsson	Bestyrelsen indstiller genvalg
Søren Hofman Laursen	Bestyrelsen indstiller genvalg

# Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for regnskabsåret 2020
3. Fremlæggelse af årsrapport 2020
4. Meddelelse af decharge til bestyrelse og direktion
5. Godkendelse af vederlagsrapport
6. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen for 2020
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen
- 8. Valg af revisor**
9. Eventuelt

## 8. Valg af revisor

Bestyrelsen indstiller genvalg af

**EY Godkendt Revisionspartnerselskab**

CVR nr. 30 70 02 28

som selskabets revisor

# Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for regnskabsåret 2020
3. Fremlæggelse af årsrapport 2020
4. Meddelelse af decharge til bestyrelse og direktion
5. Godkendelse af vederlagsrapport
6. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen for 2020
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen
8. Valg af revisor
- 9. Eventuelt**

# TAK FOR I DAG



**Fast Ejendom Danmark A/S**  
[www.fastejendom.dk](http://www.fastejendom.dk)