

VELKOMMEN

til ordinær generalforsamling 2022

21. april 2022



Dagsorden

1. **Valg af dirigent**
2. Bestyrelsens beretning for regnskabsåret 2021
3. Fremlæggelse af årsrapport 2021 til godkendelse og forslag til resultatets anvendelse
4. Meddelelse af decharge til bestyrelse og direktion
5. Resultat af bestyrelsesevaluering
6. Præsentation af vederlagsrapport til vejledende afstemning
7. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen for 2022
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af revisor
10. Forslag fra bestyrelse eller aktionærer
11. Eventuelt

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslår

Advokat Poul Jagd Mogensen

ACCURA Advokatpartnerselskab

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. **Bestyrelsens beretning for regnskabsåret 2021**
3. **Fremlæggelse af årsrapport 2021 til godkendelse og forslag til resultatets anvendelse**
4. Meddelelse af decharge til bestyrelse og direktion
5. Resultat af bestyrelsesevaluering
6. Præsentation af vederlagsrapporten til vejledende afstemning
7. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen for 2022
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af revisor
10. Forslag fra bestyrelse eller aktionærer
11. Eventuelt

Overblik

▪ Marked og portefølje igennem 2021

- Endnu et turbulent år påvirket af pandemien, men vi var bedre forberedt end i 2020.
- Kraftig økonomisk vækst => året sluttede stærkt.
- Historisk lav rente fortsatte efter et kort skvulp. Lange rente steg ultimo året.
- Inflation tog til ultimo året og er fortsat ind i 2022.
- Investorer efterspørger mere bredt – både typologi og geograf

= > Ejendomsmarkedet og – branchen befinder sig fortsat i et positivt scenarie

Overblik

▪ Strategi

- Ejendomsstyper – erhverv
- Beliggenhed – sekundært beliggende udenfor de større danske byer
- Ejendomme med betydeligt udviklingspotentiale
- Konvertering af ejendommen Baltorpvej 154 – 158 til helt eller delvist boliger er ikke et udtryk for en ændret strategi, men en konklusion af at det er den bedste måde at skabe værdi i ejendommen på

Overblik

▪ 2021 – resumé

- Travlt og positivt år for selskabet
- COVID – 19 har medført eller forstærket en række tendenser – positivt for FED
- Fortsat ingen henvendelser fra lejere på baggrund af krisen
- Reetablering af lejebasen og udlejningsgrad. Lager / logistik nærmest fult udlejet
- Første år med fuld lejeindtægt af vores nybyggeri i Ringsted 10.000 m² (samlet 25.000 m²)
- Betydelig til- / fraflytninger
 - + 7,1 mio. kr. / 10.095 m² / 48 indflytninger
 - - 2,7 mio. kr. / 4.721 m² / 19 fraflytninger
- Fortsat stor aktivitet ifm. udvikling af Ringager i Brøndby
- Kontrakt med HHM om opførsel af 96 lejligheder. Vil medvirke positivt på selskabets resultat og cash – flow fra 2024.

Overblik

▪ Lager, distribution og logistik

- Fortsat vækst i e – handel medfører nye krav til logistik og distribution. Tendensen er væsentligt forstærket som følge af COVID – 19.
- Last mile distribution og dag til dag leveringer stiller nye krav
- Stor interesse for lager – og logistikejendomme tæt på central infrastruktur
- Investorer har fået skærpet appetit på segmentet – over hele landet.
- Stor efterspørgsel efter lager og logistik lejemål medfører faldende tomgang og afkast
- Nye krav og behov stiller ikke nødvendigvis kun krav om moderne logistik ejendomme med f.eks. 12 meters loftshøjde.

Overblik

▪ Kontormarkedet

- Lejerne efterspørger velfungerende og effektive lejemål, ofte med en række fælles funktioner, som f.eks. mødefaciliteter, reception og kantine.
- Vi ser ingen tendens til at lejere efterspørger færre m² som følge af COVID-19
- Efterspørgsel efter fleksibilitet (bindingsperioder / fremleje mulighed)

Overblik

- **Klumperne**

- Baltorpvej - Ballerup
- Ringager - Brøndby

Overblik

- **Det er på denne baggrund ledelsens opfattelse, at koncernens ejendomsportefølje ved indgangen til 2022 befinder sig i et positivt scenarie med et stærkt momentum**

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. Med indgåelse af projektet på Baltorpvej, forventer selskabet en stigende LTV (belåning på omtrent 80%)

	2021	2020	2019	2018	2017
LTV	54,6	56,8	56,8	56,4	59,5
Indre værdi	188,7	158,6	148,3	130,3	117,4
Tilvækst i indre værdi, årlig (pct.)	18,9	6,9	13,9	10,9	10,6
Tilvækst i indre værdi, gns. seneste fem år (pct.)	12,3	10,5	12,0	9,8	

Resultatopgørelse

	2021 t.kr.	2020 t.kr.	Ændring t.kr.
Lejeindtægter	77.498	64.857	12.641
Resultat af ejendommens drift	48.494	34.793	13.701
Værdiregulering af investeringsejendomme	83.160	19.638	63.522
Bruttoresultat	131.654	54.431	77.223
Administrationsomkostninger	-11.888	-11.129	759
Resultat af primær drift	119.766	43.302	76.464
Resultat af primær drift før værdireguleringer	36.606	23.664	12.942
Finansielle poster, netto	-9.579	-8.892	687
Resultat før skat	110.187	34.410	75.777
Skat af årets resultat	-33.182	-8.545	24.637
Årets resultat	77.005	25.865	51.140

Bl.a. fuld effekt Kærup
Industrivej i Ringsted

+48 indflytninger

+7,1 mio. kr.

+10.095 m²

-19 fraflytninger

-2,7 mio. kr.

-4.721 m²

Gns. vægtet afkastkrav 6,9 ->
6,5

(DKK 1.000)	2021	2020	2018	2017	2016
Lejeindtægter	77.498	64.857	72.158	78.304	80.128
Værdireguleringer	83.160	19.638	14.337	6.203	1.900

Balance

	2021 t.kr.	2020 t.kr.	Ændring t.kr.		
Investeringsejendomme	1.046.700	1.106.200	-59.500	Værdireguleringer	+83,2
Projektejendomme	75.900	0	75.900	Forbedringer	+28,0
Leasingaktiver	638	338	300	Værdistigninger	+111,2
Driftsmidler	2.972	1.928	1.044	Lykkesholms Alle, solgt	-16,0
Langfristede aktiver	1.126.210	1.108.466	17.744	Rådhusvej, til salg	-78,8
Tilgodehavender	3.546	4.791	-1.245	Baltorpvej, projektejd.	-75,9
Aktiver bestemt for salg	78.750	0	78.750	I alt	<u>-59,5</u>
Likvide beholdninger	59.103	37.326	21.777		
Kortfristede aktiver	141.399	42.116	99.283		
Aktiver	1.267.609	1.150.582	117.027		

(DKK 1.000)	2021	2020	2019	2018	2017
Investeringsejendomme	1.046.700	1.106.200	1.018.900	888.981	868.200

Balance

	2021 t.kr.	2020 t.kr.	Ændring t.kr.
Egenkapital	485.011	407.818	77.193
Deposita	29.735	27.731	2.004
Udsudte skatteforpligtelser	60.099	29.567	30.532
Prioritetsgæld	526.560	554.718	28.158
Bankgæld	125.124	90.380	37.744
Leasingforpligtelser / anden gæld	426	221	205
Langfristede forpligtelser	741.944	702.617	39.327
Prioritetsgæld	20.211	20.125	86
Anden gæld	19.642	20.022	-380
Kortfristede forpligtelser	40.654	40.147	507
Passiver	1.267.609	1.150.582	117.027

Nedskrivning af udsudt skatteaktiv 10,2
Ejendomme 20,5

Ringkøbing Landbobank 97,0
Jyske Bank 15,4 + 12,7

(DKK 1.000)	2021	2020	2019	2018	2017
Egenkapital	485.011	407.818	383.964	345.542	314.460

Nøgletal

	2021	2020
Forrentning af egenkapital	17,2	6,5
Indre værdi	188,65	158,62
Børskurs ultimo året	141,00	119,00
Etageareal (kvadratmeter)	183.221	184.690
Gennemsnitlig vægtet afkastkrav (pct.)	6,5	6,9
Bogført værdi (kr. pr. kvm.)	6.557	6.002
Udlejningsgrad (pct.)	80,1	77,1
Udlejningsgrad ekskl. Ringager 2-4, Brøndby	89,2	86,4

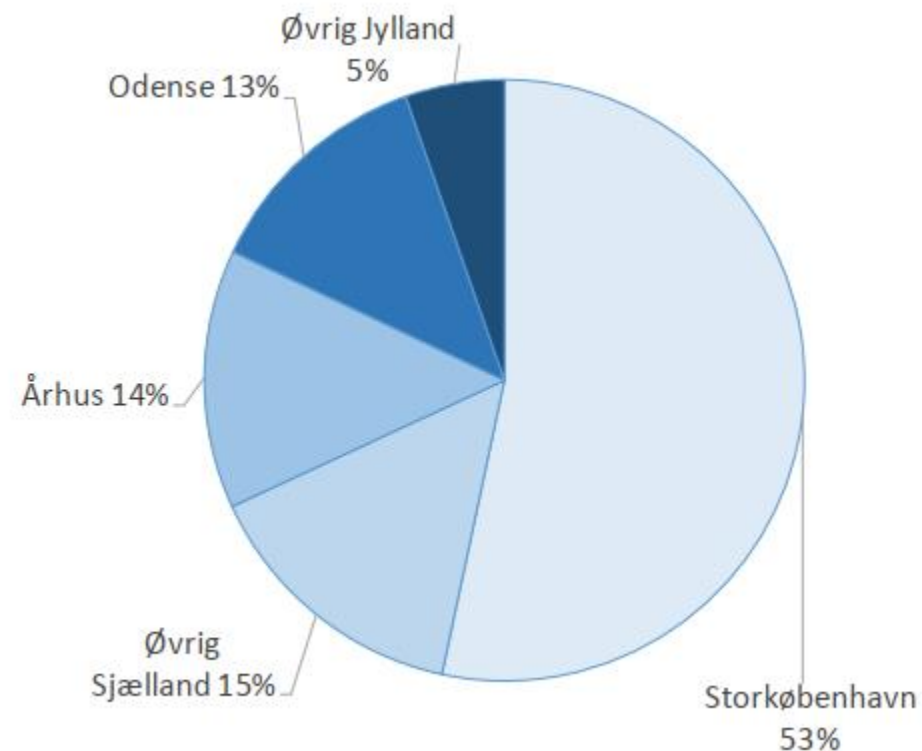
Finansieringsstruktur

	31.12.2021
Ejendomme (t.kr.)	1.201.350
Prioritetsgæld (t.kr.)	546.771
Bankgæld (t.kr.)	125.124
Likvide beholdninger ¹⁾	59.103
Loan to Value opgjort netto (LTV)	54,6

¹⁾ Den likvide beholdning ultimo 2021 er angivet ekskl. bekræftede, uigenkaldelige låne- og kreditfaciliteter i størrelsesordenen 7,8 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 mål
Lager og logistik	53	20-60
Kontor	36	20-60
Bolig	6	0-20
Øvrigt	5	0-20
Total	100	



Resultatopgørelse Q1 2022

	Q1 2022 t.kr.	Q1 2021 t.kr.
Lejeindtægter	19.059	18.841
Omkostninger vedr. investeringsejendomme	-8.054	-6.657
Værdiregulering af investeringsejendomme	22.000	2.679
Bruttoresultat	33.005	14.862
Administrationsomkostninger	-2.729	-2.698
Resultat af primær drift	30.276	12.164
Finansielle poster, netto	-1.939	-1.728
Resultat før skat	28.337	10.436
Skat af årets resultat	-6.234	-2.296
Periodens resultat	22.103	8.140
Resultat per aktie (kr.)	8,60	3,17

Indeholder væsentlige omkostninger til mægler og advokat

Væsentlige nøgletal Q1 2022

	31.03.2022	31.12.2021
Indre værdi	197,26	188,65
Tilvækst i indre værdi (pct.) ¹⁾	4,6	18,9
Udlejningsgrad investeringsejendomme, lejeværdi ²⁾	75,5	80,1
Udlejningsgrad ekskl. Ringager ²⁾	83,8	89,2
Loan to Value (pct.)	47,0	54,6

1) Tilvækst i indre værdi pr. 31.03.2022 er ikke omregnet til helårstal.

2) Udlejningsgrad ultimo 2022, korrigeret for kommende ind- og udflytninger, udgør henholdsvis 80,7 pct. og 89,8 pct. inkl. og ekskl. Ringager.

Udvikling i udlejningsgrad

Tal i pct.	P2022 ¹⁾	Q1 2022	2021	2020
Udlejningsgrad investeringsejendomme	80,7	75,5	80,1	77,1
Udlejningsgrad Ringager	46,9	44,5	43,9	32,3
Udlejningsgrad ekskl. Ringager	89,8	83,8	89,2	86,4

Pct.	2021	2020	2019	2018	2017
Udlejningsgrad investeringsejendomme	80,1	77,1	88,8	91,1	88,1
Udlejningsgrad ekskl. udviklingstunge ejd.	89,2	86,4	88,8		

1) Udlejningsgrad 2022 korrigeret for pr. dags dato kendte kommende ind- og udflytninger.

Forventninger til 2022

(DKK mio.)	2022 Opjusteret	2022 Oprindelig	2021 Realiseret
Resultat af primær drift før værdireguleringer	34,0	34,0	36,6
Pengestrøm fra driftsaktivitet	20,0	20,0	26,6
Resultat før skat	45,0	Ej udmeldt	110,2

- Størstedelen af nyudlejninger i 2020 har fuld effekt fra primo 2021
- Lejeindtægt fra Rådhusvej og Aldersrogade kompenseres ikke fuldt ud i 2022

Overblik 2022

- **Solidt momentum i udlejningen**
 - Gunstig positionering af selskabets portefølje
 - Placering
 - Typologi
- **Status lejere pr. 21 april 2022**
 - God aktivitet i udlejningsbestræbelser

Overblik 2022

Ind- og udflytninger

	Q1 2022			2021		
	Antal	m ²	mio.kr.	Antal	m ²	mio.kr
Indflytninger	11	2.400	2,4	48	10.095	7,1
Udflytninger	-5	-5.135	-6,6	-19	-4.721	-2,7
I alt	6	-2.735	-4,2	29	5.374	4,4

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for regnskabsåret 2021
3. Fremlæggelse af årsrapport 2021 til godkendelse og forslag til resultatets anvendelse
4. **Meddelelse af decharge til bestyrelse og direktion**
5. Resultat af bestyrelsesevaluering
6. Præsentation af vederlagsrapporten til vejledende afstemning
7. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen for 2022
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af revisor
10. Forslag fra bestyrelse eller aktionærer
11. Eventuelt

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for regnskabsåret 2021
3. Fremlæggelse af årsrapport 2021 til godkendelse og forslag til resultatets anvendelse
4. Meddelelse af decharge til bestyrelse og direktion
- 5. Resultat af bestyrelsesevaluering**
6. Præsentation af vederlagsrapporten til vejledende afstemning
7. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen for 2022
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af revisor
10. Forslag fra bestyrelse eller aktionærer
11. Eventuelt

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for regnskabsåret 2021
3. Fremlæggelse af årsrapport 2021 til godkendelse og forslag til resultatets anvendelse
4. Meddelelse af decharge til bestyrelse og direktion
5. Resultat af bestyrelsesevaluering
- 6. Præsentation af vederlagsrapporten til vejledende afstemning**
7. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen for 2022
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af revisor
10. Forslag fra bestyrelse eller aktionærer
11. Eventuelt

6. Godkendelse af vederlagsrapport

Sammenligningsgrundlag	2021	2020	2019	2018	2017
Samlet honorar til bestyrelsen, t.kr.	550	550	550	500	500
<i>Udvikling (bestyrelshonorar) - indeks 2017 = 100</i>	<i>110</i>	<i>110</i>	<i>110</i>	<i>100</i>	<i>100</i>
Samlet vederlag til direktionen, t.kr.	3.205	2.194	2.432	2.165	1.516
Andel af direktionens vederlag, som er variabelt	39%	13%	23%	16%	0%
Gns. vederlag øvrige medarbejdere	764	800	699	726	722
Ratio - adm. dir. vs. gennemsnitsvederlag	4,2	2,7	3,5	3,0	2,1
Årlig stigning i adm. dir.'s vederlag	46%	-10%	12%	43%	-11%
<i>Udvikling (direktionsvederlag) - indeks 2017 = 100</i>	<i>211</i>	<i>145</i>	<i>160</i>	<i>143</i>	<i>100</i>
Årets resultat efter skat, t.kr.	77.005	25.865	45.475	33.430	29.496
<i>Udvikling (årets resultat) - indeks 2017 = 100</i>	<i>261</i>	<i>88</i>	<i>154</i>	<i>113</i>	<i>100</i>
Børskurs ultimo året	141	119	131	87	97
Indre værdi	189	159	148	130	117
<i>Udvikling (indre værdi) - indeks 2017 = 100</i>	<i>161</i>	<i>135</i>	<i>126</i>	<i>111</i>	<i>100</i>

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for regnskabsåret 2021
3. Fremlæggelse af årsrapport 2021 til godkendelse og forslag til resultatets anvendelse
4. Meddelelse af decharge til bestyrelse og direktion
5. Resultat af bestyrelsesevaluering
6. Præsentation af vederlagsrapporten til vejledende afstemning
- 7. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen for 2022**
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af revisor
10. Forslag fra bestyrelse eller aktionærer
11. Eventuelt

7. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen

Foreslået vederlag i 2022

Formand: DKK 325.000

Medlemmer: DKK 150.000

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for regnskabsåret 2021
3. Fremlæggelse af årsrapport 2021 til godkendelse og forslag til resultatets anvendelse
4. Meddelelse af decharge til bestyrelse og direktion
5. Resultat af bestyrelsesevaluering
6. Præsentation af vederlagsrapporten til vejledende afstemning
7. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen for 2022
- 8. Valg af medlemmer til bestyrelsen**
9. Valg af revisor
10. Forslag fra bestyrelse eller aktionærer
11. Eventuelt

8. Valg af medlemmer til bestyrelsen

På valg i 2022 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 2021
3. Fremlæggelse af årsrapport 2021 til godkendelse og forslag til resultatets anvendelse
4. Meddelelse af decharge til bestyrelse og direktion
5. Resultat af bestyrelsesevaluering
6. Præsentation af vederlagsrapporten til vejledende afstemning
7. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen for 2022
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen
- 9. Valg af revisor**
10. Forslag fra bestyrelse eller aktionærer
11. Eventuelt

9. 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 2021
3. Fremlæggelse af årsrapport 2021 til godkendelse og forslag til resultatets anvendelse
4. Meddelelse af decharge til bestyrelse og direktion
5. Resultat af bestyrelsesevaluering
6. Præsentation af vederlagsrapporten til vejledende afstemning
7. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen for 2022
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af revisor
- 10. Forslag fra bestyrelse eller aktionærer**
11. Eventuelt

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for regnskabsåret 2021
3. Fremlæggelse af årsrapport 2021 til godkendelse og forslag til resultatets anvendelse
4. Meddelelse af decharge til bestyrelse og direktion
5. Resultat af bestyrelsesevaluering
6. Præsentation af vederlagsrapporten til vejledende afstemning
7. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen for 2022
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af revisor
10. Forslag fra bestyrelse eller aktionærer
- 11. Eventuelt**

TAK FOR I DAG



Fast Ejendom Danmark A/S
www.fastejendom.dk