

# ÅRSRAPPORT 2022



**FAST** EJENDOM  
DANMARK A/S

CVR. NR. 28 50 09 71

Ringager 4A, 2605 Brøndby

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

**FAST EJENDOM DANMARK A/S**

**ÅRSRAPPORT 2022**

18. regnskabsår

Vedtaget på selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2023

Som dirigent



---

Poul Jørgen Mogensen  
Advokat

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger . . . . .	4
<b>LEDELSESBERETNING. . . . .</b>	<b>5</b>
Hoved- og nøgletal . . . . .	6
Overordnet økonomisk overblik . . . . .	8
Fast Ejendom Danmark A/S - Koncernen . . . . .	15
Hovedaktiviteter . . . . .	15
Årets resultat og formue . . . . .	16
Øvrige forhold . . . . .	21
Begivenheder efter balancedagen . . . . .	21
Forventninger til 2023 . . . . .	22
Langsigtede finansielle mål . . . . .	22
Indre værdi . . . . .	23
Særlige risici . . . . .	23
Væsentlige samarbejdsaftaler . . . . .	23
Forsikringsforhold . . . . .	23
Udbytte og udbyttepolitik . . . . .	23
Selskabskapital . . . . .	23
Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar jf. ÅRL §99a . . . . .	24
Lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse jf. ÅRL §107b . . . . .	26
Lovpligtig redegørelse for dataetik jf. ÅRL §99d . . . . .	28
Måltal og politikker for det underrepræsenterede køn jf. ÅRL §99b . . . . .	29
<b>KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB . . . . .</b>	<b>30</b>
Ledelses- og revisionspåtegninger . . . . .	31
Resultat- og totalindkomstopgørelse for 2022 . . . . .	35
Balance pr. 31. december 2022 - Aktiver . . . . .	36
Balance pr. 31. december 2022 - Passiver . . . . .	37
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022 . . . . .	38
Pengestrømsopgørelse . . . . .	39
<b>NOTEOVERSIGT . . . . .</b>	<b>41</b>

## Selskabsoplysninger

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

Hjemsted: Brøndby Kommune

Telefon: 70 22 80 30  
[www.fastejendom.dk](http://www.fastejendom.dk)

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

### Bestyrelse

Niels Roth, formand  
Peter Olsson, næstformand  
Søren Hofman Laursen

### Direktion

Torben Schultz

### Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
Dirch Passers Alle' 36  
2000 Frederiksberg

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 20. april 2023 fra kl. 16:00 på adressen  
c/o Accura Advokatpartnerselskab, Alexandriagade 8, 2150 Nordhavn.

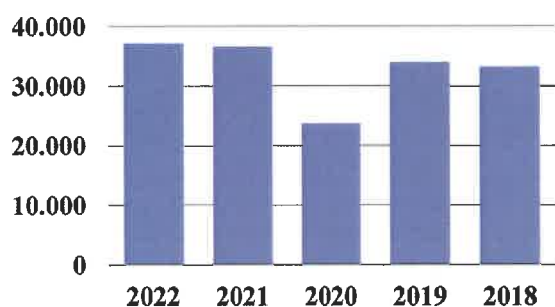


Ringager, Brøndby

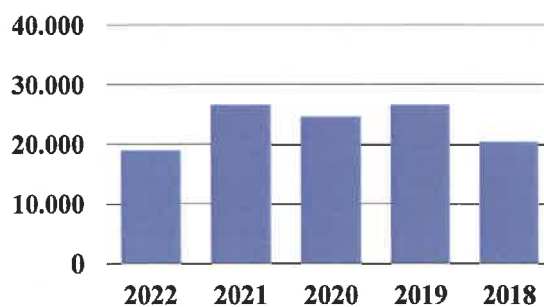
## Hoved- og nøgletal

Hovedtal i DKK '000	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Totalindkomstopgørelse</b>					
Lejeindtægter	77.018	77.498	64.857	76.035	72.158
Resultat af ejendommenes drift	50.345	48.494	34.793	45.995	44.410
Værdireguleringer af investeringsejendomme	121.334	83.160	19.638	30.034	14.337
Bruttoresultat	171.679	131.654	54.431	76.029	58.747
Resultat af primær drift	158.452	119.766	43.302	64.011	47.538
<b>Resultat af primær drift før værdireguleringer</b>	<b>37.118</b>	<b>36.606</b>	<b>23.664</b>	<b>33.977</b>	<b>33.201</b>
Finansielle poster, netto	-10.451	-9.579	-8.892	-6.265	-5.081
Resultat før skat	148.001	110.187	34.410	57.746	42.457
<b>Årets resultat</b>	<b>113.523</b>	<b>77.005</b>	<b>25.865</b>	<b>45.475</b>	<b>33.430</b>
<b>Balance</b>					
Langfristede aktiver	1.330.640	1.126.210	1.108.466	1.019.703	889.130
Kortfristede aktiver	72.092	141.399	42.116	45.628	84.655
Selskabskapital	5.319	5.319	5.319	5.319	5.482
Egenkapital	598.691	485.011	407.818	383.964	345.542
Langfristede gældsforpligtelser	771.948	741.944	702.617	648.340	598.609
Kortfristede gældsforpligtelser	32.093	40.654	40.147	33.027	29.634
Balancesum	1.402.732	1.267.609	1.150.582	1.065.331	973.785
Investering i langfristede aktiver	98.271	30.494	69.811	100.668	6.602
Antal aktier i omløb, stk.	2.570.979	2.570.979	2.570.979	2.588.607	2.652.442
<b>Pengestrøm fra</b>					
<b>Driftsaktivitet</b>	<b>18.980</b>	<b>26.599</b>	<b>24.656</b>	<b>26.609</b>	<b>20.415</b>
Investeringsaktivitet	-3.040	-13.806	-69.489	-100.131	-6.602
Finansieringsaktivitet	-8.365	8.984	42.489	32.585	-21.936
Årets pengestrømme	7.575	21.777	-2.344	-40.937	-8.123

Resultat af primær drift før værdireguleringer (DKK '000)



Pengestrøm fra driftsaktivitet (DKK '000)



## Hoved- og nøgletal

Nøgletal		2022	2021	2020	2019	2018
Ejendomsafkast før værdiregulering (afkastgrad 1)	%	2,9	3,2	3,2	3,5	3,8
Ejendomsafkast efter værdiregulering (afkastgrad 2)	%	12,5	10,3	4,0	6,7	5,4
Forrentning af egenkapital	%	21,0	17,2	6,5	12,5	10,1
Areal ultimo <sup>2)</sup>	m <sup>2</sup>	180.309	183.221	184.690	171.209	151.903
Udlejningsgrad investeringsejendomme, lejeværdi <sup>3)</sup>	%	85,3	80,1	77,1	88,8	91,1
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav	%	6,5	6,5	6,9	7,0	7,0
Resultat af ejendomme, udlejet <sup>3)</sup>	kr/m <sup>2</sup>	327	330	244	303	321
Husleje, udlejet	kr/m <sup>2</sup>	501	528	455	500	521
Resultat af ejendomme inkl. Værdiregulering	kr/m <sup>2</sup>	1.116	889	382	500	425
Dagsværdi af ejendomme	kr/m <sup>2</sup>	7.349	6.557	6.002	5.956	5.853
Omkostningsprocent	%	1,06	0,99	1,00	1,18	1,26
Resultat pr. aktie	kr	44,16	29,95	10,06	17,28	12,54
Udvandet resultat pr. aktie	kr	44,05	29,91	10,04	17,28	12,54
Gennemsnitlig lånerente	%	1,72	1,27	1,24	1,24	1,33
Loan to Value	%	44,4	54,6	56,8	56,8	56,4
Gennemsnitlig antal ansatte		7	7	7	7	6

Indre værdi	kr	232,86	188,65	158,62	148,33	130,27
Tilvækst i indre værdi, årlig	%	23,4	18,9	6,9	13,9	10,9
Tilvækst i indre værdi, gns. seneste fem år	%	14,8	12,3	10,5	12,0	9,8
Børskurs ultimo året	kr	135,00	141,00	119,00	131,00	86,50
'Discount', børskurs i forhold til indre værdi	%	42	25	25	12	34

Definitioner og beregningsformler fremgår af note 1 under anvendt regnskabspraksis.

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

2) I 2022 er arealet reduceret med 2.912 m<sup>2</sup> primært som følge af salg af Rådhusvej og Tomsagervej 3, 5 og 7. Af det samlede areal udgør Baltorpevej 12.638 m<sup>2</sup> hvoraf 8.637 m<sup>2</sup> er under ombygning til boliger.

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

## Overordnet økonomisk overblik

Transaktionsvolumen på ejendomsmarkedet har været påvirket af de negative afledte effekter af en høj inflation, som ved udgangen af året nåede 10 pct. - det højeste i 40 år. Krigen i Ukraine medførte blandt andet en fødevarer- og en energikrise, hvortil kom resterne af en forsyningskrise - som følge af Kinas nul tolerance politik i relation til COVID-19 nedlukninger. Som følge af den hastigt stigende inflation, havde centralbankerne ikke andet valg, end at hæve renteniveauerne voldsomt og med rekord fart. Finansmarkederne blev generelt negativt påvirket og samtlige aktivklasser oplevede, at værdierne faldt voldsomt. For branchen generelt var det dog et lyspunkt i 2022, at den planlagte lagerskat i denne omgang blev sløjfet.

De generelt ugunstige tider til trods, har Selskabet haft et aktivt og godt år. På trods af en kraftig nedkøling af transaktionsmarkedet i 2. halvår af 2022, forblev udlejningsmarkedet stærkt. Selskabets gennemsnitlige udlejningsgrad er løbende forbedret igennem året, og lejeniveauerne har været stigende i første halvdel af året, og har holdt sig på et højt niveau. Tendensen i markedet har været tydeligst for lejeboliger og lejemål i lager – og logistikejendomme, men for Selskabets vedkommende har tendensen været den samme for vores kontorlejemål. Vi har således haft en meget positiv udvikling bredt i vores portefølje, og året sluttede da også året med rekordhøje lejeindtægter, udlejningsgrad og resultat.

Ved indgangen til 2022 var de fleste eksperter enige om, at året ville byde på en begrænset og lav inflation, fortsat lav rente og endnu et meget aktivt år på transaktionsmarkedet i ejendomsbranchen. År 2022 skulle i et globalt perspektiv imidlertid vise sig at blive et vanskeligt år med masser af turbulens. Den geopolitiske uro medførte en lange række af negative påvirkninger på inflation, renter m.v., samt en meget brat opbremsning på transaktionsmarkedet. Det skyldes helt overordnet én ting – strammere pengepolitik fra de globale centralbanker som reaktion på den meget høje inflation. Nærmest fra den ene dag til den anden, gik centralbankerne fra at have en ultralempelig pengepolitik med rekordlave renter og betydelige opkøbsprogrammer til at hæve renten markant og rulle likviditeten tilbage. I Danmark gik vi ind i 2022 med en officiel rente på minus 0,6 pct. og ved udgangen af året lå den på 1,75 pct., med vished om yderligere stigninger i vente i 2023. I USA, som er toneangivende for verdensøkonomien, steg renten i samme periode fra nul pct. til 4,25 pct. Denne udvikling medførte, at transaktionsaktiviteterne aftog i omfang og tempo.

Ifølge Colliers endte den samlede transaktionsvolumen i 2022 for erhvervs- og investeringsejendomme på 86 mia. kr. Trods alt et ganske imponerende tal, når rekordåret i 2021 til sammenligning endte med en samlet volumen på godt 105 mia. kr. Og sammenlignet med en transaktionsvolumen i 2020 på 72 mia. kr., er der tale om en ganske pæn fremgang. Det er dog vigtigt at notere sig, at første halvdel af 2022 tegnede sig for

54 mia. kr. Andet halvår udgjorde derimod mere beskedne 32 mia. kr. i transaktionsvolumen. Af de 86 mia. kr. stod hovedstadsområdet for ca. 57 pct.

Den lavere aktivitet på transaktionsmarkedet ultimo 2022, gjorde det vanskeligere for markedet og branchen at finde prisniveauerne. Få handler medfører større usikkerhed om prisniveauerne, og medfører en mangel på den gennemsigthed som et mere dynamisk og aktivt marked automatisk giver.

Transaktionsvolumen på det danske ejendomsmarked er fortsat i stigende grad drevet af udenlandske aktører, som i 2022 stod for ca. 55 pct. af investeringerne. På trods af at verden er blevet mere urolig og uforudsigelig, er der stadig i Danmark gode forretningsvilkår, stor stabilitet i arbejdsmarkedet og – på trods af regeringens indgreb imod for høje boliglejereguleringer - lav politisk risiko. Så de parametre som udenlandske investorer tidligere har lagt vægt på, er stadig gældende. Danmark er på mange måder investeringsmæssigt for udlændinge en velorganiseret og transparent "Safe Haven". Dette ændrer dog ikke på, at alle investorer, herunder udenlandske, skuer efter hvilket afkastniveau der skal handles ud fra, samt afventer at man kommer i en situation med en relativ høj vished om stabilitet i inflation og renteniveauer.

Andet kvartal i 2021 bød på en rekordhøj stigning i beskæftigelsen, og ifølge Danmarks Statistik faldt ledigheden yderligere igennem sidste halvdel af 2021 og endte året med en ledighedsprocent på 2,5 pct. af arbejdsstyrken. Dette var det laveste niveau siden september 2008. Beskæftigelsen har vist sig både solid og modstandsdygtig igennem de turbulente tider i 2022, og ledigheden har holdt sig rekordlav i løbet af året - men året sluttede dog ifølge Danmarks Statistik med en lille stigning til 2,7 pct. af den samlede arbejdsstyrke. Beskæftigelsen er således fortsat meget høj, og er et godt pejlemærke for behovet for erhvervslejemål. Danske virksomheder efterlyste yderligere arbejdskraft i 2. halvår 2022, så den beskedne korrektion ultimo året må tilskrives en strukturel forøgelse af ledigheden. Selvom vækstudsigterne for dansk økonomi er forværret, forventes beskæftigelsen fortsat at være stærk i 2023. Danske Bank anslår, at ledigheden stiger til 3,1 pct.

### Bolig

Boligmarkedet er fortsat det dominerende segment i den samlede transaktionsvolumen, men hvor man i de senere år har oplevet at mere end 50 pct. af investeringerne – 63 pct. i 2020 og 56 pct. i 2021 – skete i boligejendomme, så var andelen i 2022 på 39 pct. Til gengæld er logistik / let industri samt detail vokset ganske markant, mens kontorsegmentet ligger ret stabilt på 15 pct. Forklaringen på den markante opbremsning i boligsegmentet skal utvivlsomt findes i en kraftig opbremsning af nybyggeri, hvor boligprojekter igennem flere år har været en dominerende driver.



Men årsagen til ændringen i investorenes interesse imellem de forskellige segmenter, skal også findes i de vanskeligere finansieringsmuligheder for boligejendomme. Finanstilsynet har udstukket et regelsæt – ”kritisk leje” – hvor der tages højde for, hvor meget en ejendoms lejeindtægt fratrukket ejendommens udgifter kan betale i renter, afdrag og bidrag. I princippet en klassisk gældsserviceringsevne betragtning. Og jo mere renten stiger og finansieringsomkostningerne øges, jo mindre bliver der til overs til at servicere gælden – og som konsekvens reduceres belåningen. Dermed udhules egenkapitalforretningen, og alternative ejendomssegmenter bliver mere attraktive.

Endelig har regeringens indgreb overfor udlejer, som dikterer en 4 pct. max. stigning på boliglejen, nok givet især udenlandske investorer endnu en årsag til at overveje alternativer til investering i boligejendomme en ekstra gang. Erhvervslejemål er ikke underlagt samme restriktioner.

En markant stigning i byggepriser, kombineret med de stærkt stigende renter har for en periode kølnet lysten til at igangsætte nye byggerier. Der er stadig stor efterspørgsel efter lejligheder i de større byer, og opbremsningen i byggeaktiviteterne kombineret med den fortsatte urbanisering, vil medføre et fortsat underudbud af boliger hvilket medvirker til at presse lejepriserne i vejret. Ligeledes betyder det, at lejeren fortsat søger imod omegnskommunerne til især København og Århus, men i en vis grad også den øvrige provins.

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 – i hvert fald tidligere – godt belåningspotentiale. De seneste måneders renteforhøjelser har gjort det vanskeligt at låne til finansiering af sit boligkøb, hvilket har medført, at lejligheder fortsat fremstår relativt mere attraktive end ejerboliger og de samlede udgifter ved at eje en bolig.

Fortsat urbanisering imod de større byer, stærkt stigende entrepris- og finansieringsomkostninger ved nybyggeri kombineret med endnu større krav til købere ved finansiering af egen bolig, understøtter en fortsat stærk efterspørgsel efter lejligheder – på trods af inflationspresset på huslejeniveauerne.

Boligsegmentet ligger uden for Fast Ejendom Danmark A/S' hidtidige investeringsstrategi, men Selskabet har valgt at udnytte en mulighed for at konvertere en af selskabets erhvervs-ejendomme til bolig. Projektet, som omfatter 96 lejligheder i Ballerup, forventes at stå færdigt medio 2024. Selskabet forventer jf. ovenstående, at der vil være stor efterspørgsel efter lejlighederne ved færdiggørelse.

## Lager og logistik

Efterspørgslen efter fleksible, enkle og bekvemme indkøbsmuligheder har været stigende i årevis. Siden ankomsten af de første online butikker begyndte virksomheder hurtigt at lukke fysiske lokationer til fordel for mere omkostningseffektive online enheder – og salgskanaler. Da pandemien ramte verdenssamfundet i 2020, og butikker blev tvunget til at lukke i lange perioder, blev online handel det nye normale - på tværs af generationer. Dette blev startskuddet til en stærkt accelererende udvikling i den globale e-handel, hvilket affødte en naturlig efterspørgsel efter effektive forsyningslinjer samt lager- og logistik faciliteter, ofte tæt på forbrugeren – ”Last Mile Distribution”.

Lager- og logistikmarkedet var fortsat i fokus i 2022, og denne sektor er stadig et stærkt og eftertragtet segment, på trods af at e – handlen var lidt mere afdæmpet i 2022 og ifølge Dansk Handel faldt en smule tilbage. E – handlens fortsatte stigende andel af det samlede forbrug på verdensplan vil dog tage til i styrke. Selv før pandemien offentliggjorde Nasdaq en rapport, der tyder på at op til 95 pct. af al handel vil ske i e – handelsmiljøet i 2040.

Også danskerne handler mere og mere online, og generelt er e – handlen blevet en fast integreret del af vores forbrugermønster. Og kunderne har hurtigt taget de digitale og teknologiske muligheder, som er en del af e – handel universet, til sig. Butikker, distributionselskaber, betalingsudbydere og sociale medier leverer stribet af tiltag, som giver forbrugerne mulighed for at handle online. Og forbrugerne har vænnet sig til denne måde at handle på.

I dag er den generelle forventning blandt forbrugerne, at varer bestilt online kommer inden for 1-2 dage. For ikke så mange år siden var forventningerne 3-4 dage, men den stærkt stigende e – handel har åbnet for nye spillere og muligheder, ikke mindst på distributionen, så dag-til-dag-levering er allerede normalt og ”same-day delivery” er vokset eksplosivt. Inden for dagligvaresektoren leveres i de større byer nu flere steder inden for en time.

Denne fortsatte stærke fremgang i e – handlen har vist sig at have en betydelig positiv indvirkning på lager- og logistiksektoren, da det kræver en effektiv forsyningskæde og et effektivt distributionsnetværk. Dette billede er som sagt en fortsættelse af den klare tendens som tog fart i 2020. Interessen for lager- og logistikejendomme i de sekundært beliggende områder omkring storbyerne, og med let adgang til den offentlige infrastruktur, har været stigende som konsekvens af de ændrede krav fra forbrugerne til hurtig levering. Effekten, og konsekvenserne heraf i form af højere lejeniveauer og større efterspørgsel efter denne type ejendomme, er fortsat meget klar i 2022, hvor der generelt blandt udlejere opleves meget lav

tomgang kombineret med gode og – i forhold til for blot få år siden – højere lejeniveauer. 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.

Den historisk lave tomgang hænger også i høj grad sammen med, at udbuddet af logistikejendomme er begrænset af manglen på erhvervsjord, især i København og Århus. Der er langt imellem attraktive beliggenheder for de udviklere som har mod på at påbegynde et byggeri, og her møder man de samme udfordringer med stigende bygge- og finansieringsomkostninger som beskrevet ovenfor.

Investorinteressen har således været stor igennem 2022 i dette segment. Første halvdel af året var en fortsættelse af forrige års store interesse for denne type ejendomme, og bød på yderligere svagt faldende afkast niveauer. Men selv efter at effekten af den geopolitiske uro havde spredt sig midt på året, medvirkede de udfordringer vedrørende kritisk leje, som beskrevet ovenfor under boliger, til at fastholde investorenes interesse for segmentet.

Lager- og logistikejendomme opfattes derfor fortsat som værende særdeles eftertragtede, og ifølge Colliers Markedsrapport er transaktionsvolumen i dette segment vokset til mere end det dobbelte af 2020 niveauet. Interessant er det at notere sig, at aktiviteterne i højere grad finder sted uden for de store byer.

### Kontor

En af de større erkendelser i 2022 var, at de fleste udbydere af kontorlejemål, efterhånden er enige om, at størrelsen af fremtidens kontor ikke påvirkes negativt af vores erfaringer på baggrund af COVID-19. Da pandemien ramte os, og i mange måneder herefter, blev der fremført mange teorier fra en lang række aktører, om at konsekvensen ville blive betydelig mere hjemmearbejde, og som en konsekvens heraf færre til at møde ind på arbejdspladsen som igen ville medføre behov for mindre lejemål og færre m<sup>2</sup>. Den teori erklærer Colliers i deres markedsrapport 2023 for værende død. At kunne tilbyde hjemmearbejde er snarere et middel og en måde at tiltrække og fastholde de medarbejdere som har behov for fleksibiliteten.

COVID-19 har medført, at arbejdstagere og arbejdsgivere har fået øjnene op for de muligheder, der er ved at arbejde hjemmefra, samt hvordan digitale løsninger kan anvendes til at løse opgaver smartere og mere effektivt. Det resulterer i større autonomi, øget effektivitet, sparet transporttid og en bedre balance imellem arbejde og familieliv for størstedelens vedkommende. Det medfører et naturligt øget fokus på fleksibilitet, hvilket fortsat er et hovedkriterie inden for kontor segmentet, som har

medført stigende interesse for kontorfællesskaber og kontorhoteller. Disse giver mindre såvel som større virksomheder mere fleksibilitet i forhold til deres lokale behov. Derfor forventes efterspørgslen efter kontorfællesskaber og kontorhoteller også fortsat at være høj, og de færreste tvivler efterhånden på at denne effekt på efterspørgslen kun har været midlertidig.

Lejerefterspørgslen efter kontorlejemål er fortrinsvis koncentreret om nyere eller nyistandsat og mere tidssvarende og effektive kontorlokaler, som typisk rummer gode muligheder for individuelle og skræddersyede indretningsløsninger, og hvor lejerne har mulighed for at up - / downsize i forhold til deres løbende behov. Virksomhedernes fokus på effektive kvadratmeter og fleksible lejevilkår har øget interessen for kontorhoteller og servicerede flerbrugerhuse. Coronakrisen har forstærket denne tendens, og de arbejdsmønstre som krisen har medført, med bl.a. forstærket tendens til hjemmearbejdspladser evt. kombineret med free seating ordninger i større eller mindre grad, vil vise sig at blive af permanent karakter.

Det er nu ved at være muligt at vurdere den samlede effekt af de erfaringer som vi har gjort under og på bagkanten af pandemien. Mennesker er sociale væsener, og en faglig sparring med kolleger i nærheden og daglig social kontakt har sine fordele. Tendensen til mere hjemmearbejde blev aktuel, men det blev ikke på bekostning af behov for kontorkvadratmeter.

Mange arbejdsgivere har uden tvivl smitterisikoen ved ikke at have en vis fysisk afstand imellem medarbejdere og kolleger som en parameter, når man skal vurdere hvordan ens dagligdag på kontoret skal kunne fungere. Men jagten og efterspørgslen på den kvalificerede arbejdskraft set i lyset af den meget høje beskæftigelsessituation, bringer et skærpet fokus på at indrette yderst attraktive kontormål, samt at kunne tilbyde en række fællesfaciliteter. På denne baggrund må man nu konkludere, at såvel behovet som ønsket om at skabe attraktive omgivelser i hverdagen for medarbejdere, trækker i retning af øget efterspørgsel på kontor kvadratmeter.

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

## FAST EJENDOM DANMARK A/S – hvordan er vi positioneret

Hovedaktiviteterne er fortsat udlejning, udvikling og drift af erhvervslejemål omkring København og de større byer i provinsen. Ligeledes påtager Selskabet sig også gerne investering i ejendomme, hvor der som et centralt element, vil kunne indgå en værdiskabende udviklingsopgave af den enkelte ejendom. Dette medfører, at Selskabet i søgningen efter nye investeringer også søger ejendomme med et større udviklingspotentiale, hvorved Selskabet selv realiserer det økonomiske udbytte af udviklingsarbejdet, samt udnytter kompetencerne i Selskabets organisation til at tilføre en ejendom yderligere værdi.

I 2021 kom der yderligere en aktivitet til Selskabets øvrige forretningsområder, i forbindelse med at Selskabet ultimo 2021 indgik en totalentreprise aftale med HHM A/S, vedrørende opførsel af 96 lejligheder i Ballerup. Denne form for rendyrket udviklingsaktivitet af en boligmasse, er dog ikke noget som Selskabet ønsker at dyrke på sigt, men et udtryk for at Selskabet vurderer, at det netop i det nuværende marked er den optimale udnyttelse af ejendommens potentiale. Opførslen af lejlighederne i Ballerup, er således den bedste udnyttelse af de muligheder som har været til stede på ejendommen, og på denne ejendom har Selskabet besluttet at forfølge de muligheder som ligger i en konvertering til boliger.

Projektet er, på lige fod med andre byggerier, negativt påvirket af prisstigninger på entrepriseomkostninger samt rentestigninger, men selskabet forventer at udviklingen i lejeniveauerne vil kompensere for en væsentlig del af meromkostningerne som påføres projektet. Således vil en ikke ubetydelig del af Selskabets lejeindtægter fra medio 2024 være genereret af lejeboliger.

De aktuelle markedstendenser som beskrevet ovenfor betyder, at Selskabets ejendomsportefølje befinder sig i et fortsat positivt scenarie med fortsat stor efterspørgsel på lager- og logistikejendommene og deraf stigende - / høje lejepriser og faldende tomgang. Over halvdelen af Selskabets portefølje består af lager- og logistikejendomme, som oplever stor efterspørgsel. Den type logistikløsninger som pandemien har medført, eller blot accelereret, medfører behovet for "last mile distribution" og dag til dag-levering. Dette passer godt til en række af Selskabets ejendomme, som ligger relativt bynært og meget tæt på den mest relevante infrastruktur. Året 2022 har således været et gunstigt år for Selskabet i dette segment.

I kontorudlejningssegmentet oplever Selskabet igen i år øget efterspørgsel, som har medført at vi har forøget vores udlejningsgrad yderligere. Vi er således i løbende dialog med potentielle såvel som eksisterende lejere, som ønsker mere plads og bedre indretning, og som er positive over de tiltag, som vi påbegyndte implementering af for flere år siden, med

større fleksibilitet i form af bl.a. fremlejemulighed og kortere bindingsperioder samt "hybride" løsninger i storrumskontorer, hvor medarbejdere kan bevæge sig rundt til forskellige zoner i kontoret som endda kan være indrettet til specifikke formål. Der er således fortsat et betydeligt incitament til at opgradere og arbejde med lejemålene for at kunne opfylde lejernes fokus på indretning, effektivitet og fleksibilitet, og Selskabet arbejder målrettet for at imødekomme tendenserne og efterspørgslen.

Den strategi som Selskabet har fulgt de seneste tre år i relation til de udviklingsarbejder vi har gennemført på en række af vores ejendomme, falder fint i tråd med den efterspørgsel som vi præsenteres for. Dette kombineret med, at vi oplever efterspørgsel efter flere kvadratmeter fra lejerne gør, at Selskabet er positiv med hensyn til fremtiden på vores kontorportefølje. I de turbulente tider, som verdensøkonomien og ejendomsbranchen har gennemlevet i 2022, er det positivt at en del af efterspørgslen kommer fra eksisterende lejere, som ønsker mere plads. Vi har i løbet af året hjulpet flere lejere til større lejemål, og vi er i dialog med andre lejere ved årsskiftet som vi håber ligeledes at kunne imødekomme i løbet af 2023.

Det er med tilfredshed at vi noterer os, at vi har kunnet imødekomme eksisterende og potentielle lejere med deres ønsker og krav i såvel kontor- som lager- og logistiksegmentet.

Selskabets almindelige aktivitet i forbindelse med de til branchen hørende normale løbende forhandlinger med lejere, ind- og fraflytninger samt vedligeholdelsesaktiviteter for porteføljens ejendomme, blev således yderligere stimuleret af en betydelig efterspørgsel i 2022. Selskabet har på den baggrund opnået en "all time high" udlejningsgrad generelt i porteføljen.

## Væsentlige aktiviteter i året

### Udlejning

Fortsat reducere af tomgangen er det naturlige kernefokusområde. Det er lykkedes at fortsætte den meget positive udlejningsrate som Selskabet allerede realiserede i 2021, og vi har i løbet af 2022 udlejet yderligere et ganske betragteligt antal kvm. Den reelle og fulde helårseffekt vil for de fleste nyudlejninger få fuld effekt i 2023. Selskabet er således lykkedes med at indhente mere end den ”tabte” lejemasse fra 2020. Udlejningsgraden eksklusiv den mere udviklingstunge Ringager, endte således i knap 93 pct. hvilket må betragtes som tilfredsstillende med den aktuelle porteføljesammensætning. Ringager lander på en udlejningsgrad på ca. 57 pct., hvilket er i overensstemmelse med forventningerne. Lejeniveauerne realiseres dog noget højere end oprindeligt antaget, bl.a. som følge af at vi har opgraderet kvalitetsniveauet med en omfattende renovering og modernisering af ejendommen.

Ledelsen er af den opfattelse, at det fortsatte omfattende niveau af udlejninger i 2022 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. Ikke mindst noterer vi os, at den strategi vi har forfulgt fra starten mht. investeringen i Ringager i Brøndby i 2019, matcher det behov og den efterspørgsel som lejerne i dag søger.

Den samlede tilgang i 2022 udgjorde 14,6 mio. kr. (47 indflytninger, 16.793 m<sup>2</sup>). Fraflytninger udgjorde -11,8 mio. kr. (38 fraflytninger, 10.907 m<sup>2</sup>). Tallene dækker bl.a. over to etager på Aldersrogade, som blev opsagt i 2021 til fraflytning i 2022, men som blev genudlejet igen i 2022. Ultimo 2022 er der modtaget varslinger om ni fraflytninger i 2023 med samlet leje på 4,6 mio. kr. (10.833 m<sup>2</sup>). Der konstateres fortsat en tilfredsstillende udlejningsaktivitet i porteføljen, og ved indgangen til 2023 pågår der konkrete drøftelser og udlejningsbestræbelser med en række interessererede lejere. Det er derfor ledelsens forventning, at udlejningsgraden realiseres i niveauet 88 pct. ultimo 2023 (eller ca. 95 pct. såfremt Ringager 2-4 ikke medregnes).

Selskabet rapporterer udlejningsgraden ekskl. projektejendomme som ultimo 2022 alene udgøres af Baltorpvvej. Tidligere betragtedes også ejendommen Ringager 2-4 i Brøndby som projektejendom, men som resultat af en forbedret udlejningssituation samt en fremskreden opgradering af ejendommen, betragtes denne ejendom, fra primo 2021, på lige fod med den øvrige portefølje af investeringsejendomme, på trods af at der helt som forventet fortsat er en betydelig tomgang og et betydeligt udviklingspotentiale i ejendommen.

Udlejningsgraden af investeringsejendomme, målt på lejeværdi, er herefter øget fra 80,1 pct. primo året til 85,3 pct. ultimo året. Såfremt Ringager 2-4 ikke indgår i beregningen af udlejningsgraden, vil udlejningsgraden udgøre 92,8 pct.

### Sydmarken, Søborg

I marts måned indgik Selskabet en domicillejeaftale med 21st. Bio A/S, et biotekselskab med Novo Holdings A/S og Novozymes A/S som de største aktionærer. Ejendommen med et legebærende areal på ca. 2.000 m<sup>2</sup>, havde stået tom i knap 2 år. Aftalen kom på plads efter et par måneders parallel forhandling med et andet meget interessant emne, et større dansk selskab inden for servicesektoren. Selskabet skønnede dog, at 21. Bio A/S var den bedste løsning, også på længere sigt. Lejer har selv afholdt et betydeligt beløb til special indretning til laboratorie m.v., og efter en hektisk og spændende istandsættelse over godt fire mdr. blev det fuldstændig nyistandsatte lejemål indflytningsklart fra august. Selskabet håber på en god og langvarig relation til denne spændende lejer. Lejeaftalen indeholder en længerevarende bindingsperiode, og aftalen vil medvirke til et solidt cash – flow til Fast Ejendom Danmark i en årrække.



### Aldersrogade, Østerbro

I forbindelse med at Rigshospitalet skulle samle sine aktiviteter på en anden adresse, modtog Selskabet tilbage i 2021 opsigelse af to ud af de tre etager på Aldersrogade, som Rigshospitalet havde beboet i en lang årrække. Ejendommens karakter og beliggenhed i yderkanten af Østerbro vis a vis en metrostation, gør dog at der er stor interesse for lejemålene, og vi var hurtigt i dialog og forhandling med interessererede emner. Begge etager på hver 911 m<sup>2</sup>, blev lejet ud i henholdsvis februar og maj 2022, med indflytning henholdsvis juli og august 2022. Ved et tilfælde er begge vores nye lejeres, SpeakerBee ApS og Transperfect Denmark ApS, arbejdsområder relateret til oversættelse, akustik, lyd, optagelser m.v. Begge lejere har selv afholdt

betydelige omkostninger til deres specialindretning med bl.a. avancerede akustikløsninger i forbindelse med forskellige indspilnings – og optagelsesstudier. Udlejningen af de tilsammen godt 1.800 m<sup>2</sup> udgør kun 1 pct. af Selskabets samlede lejbærende areal, men da lejeniveauerne på denne type ejendom på Østerbro ligger markant højere end vores gennemsnitlige udlejningsniveau, vil cash – flowet fra disse lejekontrakter bidrage ganske betragteligt til Selskabets samlede økonomi.



#### Ringager 2-4, Brøndby

Den fortsatte istandsættelse og opgradering af Ringager 2 – 4, Brøndby har som oprindeligt planlagt udgjort en væsentlig del af Selskabets aktiviteter i 2022, 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 m<sup>2</sup>, heraf 18.000 m<sup>2</sup> kontor og 4.000 m<sup>2</sup> kælder og blev anskaffet for 84,6 mio. kr. Som prisen afspejler, var der et betydeligt potentiale i ejendommen som følge af en markant tomgang, kombineret med et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb. Realiseringen af dette potentiale er Selskabet efterhånden nået langt med, og i 2022 er der yderligere foretaget nettoudlejning af 2,5 mio. kr. (16 nettoindflytninger, 2.513 m<sup>2</sup>), hvilket kan sammenholdes med nettotilflytninger i 2021 på 3,1 mio. kr. (26 nettoindflytninger, 2.583 m<sup>2</sup>). Ejendommen er ved udgangen af 2022 ca. 57 pct. udlejet, hvilket illustrerer udviklingen siden ultimo 2018, hvor udlejningsgraden udgjorde godt 10 pct. efter fraflytning af ejendommens tidligere største lejer – Bane Danmark.

Udviklingen af ejendommen, herunder konceptet med kontorhotel kombineret med mindre og mellemstore lejemål, attraktive og eksklusive kontorer og fællesarealer, et passende tilbud af fælles serviceydelser som Hospitality Service Center, moderne mødefaciliteter med professionelt AV-udstyr, restau-

rant, fitnesscenter m.v., har vist sig i udpræget grad at ramme efterspørgslen fra lejerne samt den trend udlejere har oplevet de seneste par år.

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.



#### Baltorpvej 154, Ballerup

Selskabet havde igennem knap to år haft Dragonfly Therapeutics CPH ApS som den ene af to lejere på Baltorpvej 154. Ultimo august måned 2022 meddeler selskabets amerikanske ledelse, at man lukker sine aktiviteter i Danmark. Dette var en overraskelse for os, da man netop tidligere havde givet udtryk for store ambitioner i Danmark. Det 2.000 m<sup>2</sup> store lejemål var da også beregnet til at vokse i, og Dragonfly havde for egne midler selv forestået en meget flot istandsættelse af lokalerne.

Efter en kort udlejningsprocess påbegyndte Selskabet i oktober en dialog med Gennab A/S, som resulterede i indgåelse af en endelige lejeaftale i december måned med indflytning 1. januar 2023. Aftalen er interessant for os, da den gav os mulighed for at aftale vilkår, som bedre er i overensstemmelse med de nuværende og – igennem de seneste år – forbedrede markedsvilkår. Samtidig passede det os overordentlig godt, at få en lejer som Gennab A/S, Europas største biotekselskab, i vores lejerportefølje.

### Baltorpvej 156 - 158, Ballerup

Ultimo 2021 indgik Selskabet en totalentreprise aftale med HHM A/S, vedrørende opførsel af 96 lejligheder i Ballerup. Dette skete på baggrund af en ny rammelokalplan som blev udarbejdet af Ballerup kommune, og som muliggør konvertering af en del af Selskabets eksisterende ejendom på Baltorpvej fra ren erhvervsjendom til boliger eller en kombination af boliger og erhverv. Kommunens overordnede helhedsplan er at konvertere Ballerup Erhvervspark til Baltorp Bykvarter. Selskabet ejer en større ejendom på Baltorpvej i Ballerup, som er en del af pågældende område. Såfremt helhedsplanens tanker omkring udnyttelse af området gennemføres i dets tidligere præsenterede form, medfører det bl.a. byggeriet på over 22.000 m<sup>2</sup> boliger. Vi har siden 2019 i samarbejde med arkitekter, rådgivende ingeniører, øvrige rådgivere og kommunen arbejdet videre med denne mulighed.



Det lykkedes at opnå byggetilladelse i 2020 vedrørende en del af projektet, og ultimo 2021 indgik Selskabet en totalentrepriseaftale med HHM A/S, om opførsel af 96 lejligheder med sammenlagt 8.129 m<sup>2</sup>. Sideløbende med opførslen af første etape boliger, vil Selskabet i samarbejde med kommunen udarbejde plangrundlaget for den resterende del af ejendommen, som, såfremt det fortsat bliver muligt med en 100% byggeret, vil udgøre yderligere næsten 14.000 m<sup>2</sup>.

Når byggeriet af første etape står færdigt medio 2024, vil projektet overgå til investeringsejendom. Det forventes at projektsommen inkl. grundværdi, baseret på de nuværende markedsvilkår, vil være i niveauet + 250 mio. kr. og den forventede bruttoleje baseret på nuværende lejeniveauer vil fra 2024 blive i niveauet +13 mio. kr.

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



## Fast Ejendom Danmark A/S - Koncernen

Koncernen (i det følgende "Koncernen" eller "Selskabet") udgøres af Fast Ejendom Danmark A/S ("Moderselskabet") og de fire helejede datterselskaber Fast Ejendom Danmark 1 ApS, Ejendomsselskabet Baltorpevej ApS, Fast Ejendom Danmark 2 ApS og Ejendomsselskabet Ringager ApS (i det følgende "FED 1", "Baltorpevej", "FED 2" og "Ringager" og tilsammen "Datterselskaberne").

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 2022 er Koncernens 18. regnskabsår. Koncernen ledes af en bestyrelse på tre medlemmer og en direktion på ét medlem. Der er ikke etableret bestyrelse i datterselskaberne.

## Fast Ejendom Danmark A/S - Moderselskabet

Moderselskabet er holdingselskab for Koncernens datterselskaber.

Moderselskabet afholder hovedparten af administrationsomkostningerne så som gager, bestyrelseshonorar, 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 2022 på 14,0 mio. kr. (2021: 12,1 mio. kr.), er 9,8 mio. kr. (2021: 10,3 mio. kr.) således omfordelt.

Nedskrivninger og tilbageførsel af nedskrivninger på kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør 1,3 mio. kr. (2021: 11,3 mio. kr.) og finansielle poster netto, er indtægtsført med 5,3 mio. kr. (2021: 3,4 mio. kr.). De finansielle indtægter består af renter på koncernlån og de finansielle omkostninger består af negative renter af koncerninterne mellemregninger, leasingrenter samt negative renter af bankindeståender. Moderselskabets resultat før skat i 2022 udgør 3,5 mio. kr. (2021: 13,1 mio. kr.).

## Hovedaktiviteter

Koncernen ejer en ejendomsportefølje på 1,3 mia. kr. bestående af erhvervsjendomme hovedsagelig beliggende i eller omkring de større byer i Danmark. Hovedaktiviteterne er investering, udlejning, udvikling, driftsoptimering og administration af porteføljen.

Investeringsstrategien omfatter investering i ejendomme, hvor det vurderes, at der kan foretages værdiskabende udviklingsopgaver enten som følge af et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb, eller som følge af en "gentænkning" af ejendommens karakteristika, formål og muligheder. Koncernen forventer således selv at kunne opnå den design- og vedligeholdelsesmæssige udviklingsgevinst af denne type ejendomme. Samtidig arbejdes der aktivt på at imødekomme lejernes efterspørgsel efter mindre og fleksible lejemål samt lejemål hvor der tilbydes en høj grad af fællesydelse og faciliteter.

## Årets resultat og formue

### Lejeindtægter

Lejeindtægterne i 2022 udgør 77,0 mio. kr. (2021: 77,5 mio. kr.) svarende til et fald på -0,5 mio. kr. i forhold til sidste år.

Lejeindtægterne er primært påvirket af salg af enkelte mindre ejendomme, med bortfald af dertil hørende lejeindtægter, en periode med øget tomgang i forbindelse med enkelte større fraflytninger med efterfølgende genudlejning samt en regulering af lejeindtægterne efter udviklingen i nettoprisindekset ('NPI').

Salget af Lykkesholms Alle' i 2021, Rådhusvej pr. 31. januar 2022 og Tomsagervejene 3, 5 og 7 pr. 1. juli 2022 medførte isoleret set et niveauskift i lejeindtægterne i forhold til 2021. Dette niveauskift, inkl. perioden med øget tomgang, kompenseres næsten af stigende lejeindtægter fra indeksregulering af eksisterende lejekontrakter og netto nyudlejninger til højere lejeniveauer. Lejeindtægterne er herefter realiseret på niveau med sidste år (-0,6 pct.).

Der er året igennem oplevet en støt og stor efterspørgsel efter især lager- og logistiklejemål, hvilket har medført at udlejningsgraden for denne type af lejemål ligger tæt på 100%. Kontorlejemål har ligeledes været efterspurgt, særligt mindre og mere fleksible enheder. Af de i starten af året større fraflytninger blev 3/4 genudlejet i løbet af året ligesom en større nyudlejning på Sydmarken blev gennemført. Den samlede effekt ses i udviklingen i udlejningsgraden, der ultimo 2022 udgør 85,3 pct. mod 80,1 pct. ultimo 2021.

Lejeindtægterne reguleres efter udviklingen i NPI, der har gennemgået en markant udvikling i 2022. NPI ultimo 2022 udviste en stigning på +8,9 pct. Denne markante udvikling har imidlertid ikke opnået fuld effekt i 2022 idet godt halvdelen af lejekontrakterne blev reguleret i januar med +2,6 pct. De øvrige lejekontrakter er efterfølgende typisk reguleret mellem +5 pct. og +10%. Den fulde effekt af udviklingen i NPI afspejles derfor først i 2023.

Selskabet vurderer reguleringens størrelse for hver enkelt lejer, set i forhold til markedsleje og lejerbonitet, og i øvrigt den situation den enkelte lejer vurderes at være i. Selskabet ønsker ikke at komme i en situation, hvor lejerne betaler mere end et rimeligt markedslejeniveau. Såfremt det ikke skønnes rimeligt med en fuld NPI regulering set i forhold til markedslejeniveauet, har Selskabet i enkelte tilfælde besluttet en mindre regulering.

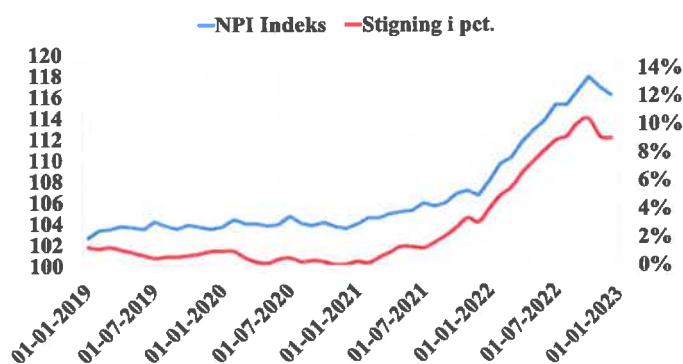
Da ca. 60 pct. af Selskabets portefølje består af lager- og logistikejendomme, i hvilket segment lejeniveauerne er steget markant de seneste år, konstaterer Selskabet særligt med disse ejendomme, at der er fornøden luft imellem de varslede lejereguleringer og en fair markedsleje.

Fordeling af lejeindtægter på geografi og ejendomstype, pct.

Realiseret 2022	Kontor	Lager og logistik	Bolig	Andet	Lejeindtægter i alt
Sjælland	34,3%	24,9%	0,3%	0,8%	60,4%
Jylland	1,0%	25,0%	0,0%	0,0%	26,0%
Fyn	1,6%	12,1%	0,0%	0,0%	13,7%
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>36,8%</b>	<b>62,0%</b>	<b>0,3%</b>	<b>0,8%</b>	<b>100,0%</b>

Udvikling i 2022	Kontor	Lager og logistik	Bolig	Andet	Lejeindtægter i alt
Sjælland	0,8%	1,3%	-3,4%	0,3%	-1,1%
Jylland	-1,4%	0,6%	0,0%	0,0%	-0,8%
Fyn	1,2%	0,2%	0,0%	0,0%	1,4%
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>0,5%</b>	<b>2,1%</b>	<b>-3,4%</b>	<b>0,3%</b>	<b>-0,6%</b>

Salg af ejendomme medfører at udviklingen i 'Bolig' segmentet og 'Kontor i Jylland' er negative i 2022. Segmentet 'Bolig' udgår i 2023.





Den forbedrede udlejningsgrad kombineret med det øgede lejeniveau resulterer i, at lejeindtægterne realiseres over det forventede niveau.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

De samlede omkostninger vedrørende investeringsejendomme udgør 26,7 mio. kr. (2021: 29,0 mio. kr.) svarende til en besparelse på 2,3 mio. kr.

En væsentlig andel af omkostninger vedrørende investeringsejendomme anvendes til lejerindretninger og vedligeholdelse. I 2022 er disse poster samlet realiseret med 5,3 mio. kr. (2021: 8,3 mio. kr.).

### Omkostningsført vedligeholdelse og lejerindretninger

BELOB I DKK '000)	2022	2021	2020	2019	2018
Løbende og planlagt vedligehold	4.873	5.405	3.476	8.714	8.581
Lejerindretninger	485	3.091	5.196	4.995	4.554
Modtaget fra fraflyttede lejere	-25	-194	-103	-726	-917
<b>Lejerindretninger og vedligehold i alt</b>	<b>5.333</b>	<b>8.302</b>	<b>8.569</b>	<b>12.983</b>	<b>12.218</b>

Som konsekvens af den omfattende aktivitet med indretning af lejemål til nye lejere revurderede ledelsen behovet for at gennemføre vedligeholdelse så primært uopsættelige opgaver skulle gennemføres. Dette er lykkedes med det resultat, at niveauet på godt 5 mio. kr. fra 2021 er opretholdt i modsætning til et forventet højere niveau. Årets lejerindretninger har i al væsentlighed været af værdiskabende karakter og er aktiveret på ejendommene og kun i beskedent omfang driftsført. Lejerindretninger og vedligeholdelse er samlet set realiseret 3,0 mio. kr. lavere end 2021.

Besparelsen i lejerindretning og vedligeholdelse modsvares delvist af øgede omkostninger til mæglersalærer i forbindelse med de gennemførte udlejninger.

### Resultat af ejendommenes drift

Lejeindtægter med fradrag af omkostninger vedrørende investeringsejendomme udgør herefter 50,3 mio. kr. (2021: 48,5 mio. kr.).

### Værdireguleringer af ejendomme

Værdireguleringer af ejendomme er positive med +121,3 mio. kr. (2021: 83,2 mio. kr.) heraf +22,0 mio. kr. i 1. kvartal, +6,4 mio. kr. i 2. kvartal, +91,1 mio. kr. i 3. kvartal samt +1,8 mio. kr. i 4. kvartal.

Hvor værdireguleringerne i 1. og 2. kvartal blev foretaget med udgangspunkt i henholdsvis en gennemført udlejning af et væsentligt omfang og salget af Tomsagervej 3, 5 og 7, så er reguleringerne i 3. og 4. kvartal foretaget med udgangspunkt i en tilpasning af markedslejeniveauer og afkastkrav som følge af en kombination af den stærke udlejningssituation samt en forbedret udlejning på enkelte væsentlige ejendomme.

Ejendomsporteføljen, inkl. projektejendomme (85,5 mio. kr.), er ultimo 2022 bogført til en dagsværdi på 1.325,0 mio. kr. (2021: 1.201,3 mio. kr. inkl. aktiver bestemt for salg) ved et gennemsnitligt vægtet forrentningskrav på 6,5 pct. (2021: 6,5 pct.). Værdien svarer til gennemsnitligt 7.349 kr. pr. m<sup>2</sup> (2021: 6.557 kr. pr. m<sup>2</sup>). Af den samlede stigning på +123,7 mio. kr. kan +94,3 mio. kr. henføres til forbedringer af ejendommene, +114,4 mio. kr. til urealiserede dagsværdireguleringer samt -85,0 mio. kr. til salget af Rådhusvej og Tomsagervej 3, 5 og 7.

Selskabet har i 2022 anvendt ejendomsmægler- og valuarfirmaerne Nordicals og Ring3Erhverv til at besigtige og vurdere ejendommene, ekskl. projektejendomme, på henholdsvis Fyn/Jylland og Sjælland. Honoraret for det udførte arbejde har været fast og dermed uafhængigt af vurderingens resultat. Valuarene har i deres rapporter fra november 2022 konkluderet, at den samlede markedsværdi af ejendomsporteføljen udgør 1.253 mio. kr. De udarbejdede valuarrapporter understøtter således den pr. ultimo 2022 bogførte værdi på 1.239,5 mio. kr. ekskl. projektejendomme.

Til værdiansættelserne er knyttet en vis usikkerhed, idet enkelte ejendomme kan være vanskelige at omsætte, ligesom byggeværdier ikke nødvendigvis kan frasælges i det nuværende marked. For en nærmere gennemgang af metode, principper og følsomheder ved den interne værdiansættelse, herunder udviklingen i anvendt markedsleje og afkastkrav, henvises til note 2.

### Administrationsomkostninger

Årets administrationsomkostninger udgør 14,2 mio. kr. (2021: 11,9 mio. kr.). Stigningen i omkostninger kan i al væsentlighed henføres til øgede hensættelse til skyldig bonus relateret til den positive udvikling i årets resultat. Korrigeret for hensættelse til skyldig bonus udgør administrationsomkostningerne 12,4 mio. kr. (2021: 10,8 mio. kr.). De øgede omkostninger kan primært relateres til øgede afskrivninger og brug af konsulenter. I 2022 har der gennemsnitligt været syv ansatte (2021: syv ansatte).

## Resultat af primær drift

Årets resultat af primær drift udgør 158,4 mio. kr. (2021: 119,8 mio. kr.) svarende til en stigning på 38,6 mio. kr. Korrigeret for værdireguleringer af investeringsejendomme udgør **resultatet af primær drift før værdireguleringer** 37,1 mio. kr. (2021: 36,6 mio. kr.).

I årsrapporten for 2021 var bestyrelsens forventning til resultatet af primær drift før værdireguleringer for 2022 i niveauet 34 mio. kr. Denne forventning blev fastholdt igennem hele 2022. Den positive udvikling kan primært henføres til stigende lejeniveauer efter gennemførte NPI reguleringer samt en løbende forbedring af udlejningsgraden, herunder udlejning af nogle af Selskabets kernejendomme på gunstige vilkår. Effekten heraf blev primært realiseret i 4. kvartal 2022.

## Finansielle poster, netto.

Opgjort netto udgør årets finansielle poster -10,4 mio. kr. mod -9,6 mio. kr. i 2021, svarende til en stigning på -0,8 mio. kr. I 2022 er der indregnet værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser med +2,5 mio. kr. (2021: omkostningsført -0,6 mio. kr.). Værdireguleringer af prioritetsgælden er i al væsentlighed urealiserede og afviger positivt som følge af det stigende renteniveau i 2. halvår 2022.

Prioritetsrenterne er realiseret på et lidt lavere niveau end 2021 (-5,2 pct.) på trods af at provenuet fra salget af Rådhusvej blev anvendt til indfrielse af belåningen i ejendommen Baltorpvej som en del af den samlede finansieringsplan for den igangværende ombygning, de løbende ordinære afdrag og en lavere rente i 1. halvår 2022. Dette modsvares imidlertid næsten af et markant skift i renteniveauet i andet halvår hvor den vægtede prioritetsrente og bidragssats steg fra 0,78 pct. til 1,50 pct.

	2021		2022	
	1. halvår	2. halvår	1. halvår	2. halvår
Vægtet prioritetsrente og bidrag	1,14 pct.	1,03 pct.	0,78 pct.	1,50 pct.

Bankrenter og låneomkostninger er realiseret med -7,1 mio. kr. mod -2,9 mio. kr. i 2021. Stigningen skyldes etablering af finansiering af ombygningen af Baltorpvej i Ballerup og et stigende renteniveau generelt.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 34,5 mio. kr. (2021: 33,2 mio. kr.) og er sammensat af 0,9 mio. kr. i aktuel skat og 33,6 mio. kr. som ændring i udskudt skat (2021: henholdsvis 2,7 mio. kr. og 30,5 mio. kr.). Resultat efter skat er herefter et overskud på 113,5 mio. kr. (2021: 77,0 mio. kr.).

## Anlægsaktiver

Anlægsaktiverne sammensættes i al væsentlighed af investerings- og projektejendomme samt i mindre omfang af øvrige driftsaktiver bestående af leasingaktiver og inventar. Der er, med bistand fra valuar- og mæglerfirmaerne Nordicals og Ring3Erhverv, foretaget en vurdering af dagsværdien af ejendomsporteføljen. Værdiansættelsesprocessen og valuarernes konklusion er nærmere beskrevet ovenfor samt i note 2.

Investerings- og projektejendomme, opgjort ultimo året til henholdsvis dags- og genindvindingsværdi, udgør samlet 1.325,0 mio. kr. (2021: 1.122,6 mio. kr. ekskl. aktiver bestemt for salg). Værdistigningen på +202,4 mio. kr. sammensættes af forbedringer (+94,3 mio. kr.), værdireguleringer (+114,4 mio. kr.) og salg af ejendomme (-6,3 mio. kr.).

Driftsmidler og inventar er reduceret med -0,5 mio. kr. sammensat af tilgang af inventar (+0,7 mio. kr.) og årets afskrivninger (-1,2 mio. kr.).

## Lejerestancer

Lejerestancer har gennem hele året befundet sig på et stabilt lavt niveau. Ultimo året udgjorde de samlede tilgodehavender fra lejerne 150 t.kr. (2021: 8 t.kr.). Der er i 2022 realiseret -0,1 mio. kr. i tab på udeståender (2021: 0 kr.) svarende til hensættelsen ultimo 2021. I 2022 er der ikke afsat yderligere til imødegåelse af nye tab, og de samlede hensættelser til tab udgør således 0 kr. ultimo 2022.

## Egenkapitalen

Egenkapitalen udgør ultimo året 598,7 mio. kr. (2021: 485,0 mio. kr.). Stigningen i egenkapitalen kan henføres til årets resultat (113,5 mio. kr.) og det igangværende aktieoptionsprogram jf. note 6 (0,2 mio. kr.).

Bestyrelsen iværksatte i 2017 et 5-årigt aktietilbagekøbsprogram i overensstemmelse med generalforsamlingsbemyndigelsen af 20. april 2017. Under dette program er der, til og med april 2020, samlet erhvervet 88.463 stk. egne aktier, svarende til 3,33 pct. af det samlede antal aktier. De 88.463 stk. aktier er samlet erhvervet for 10,0 mio. kr. svarende til en gennemsnitlig kurs på 113,04. Det samlede tilbagekøb svarer til en buy-back yield, defineret som tilbagekøbsbeløbet i forhold til den samlede børsværdi af de udestående aktier, på 3,16 pct., beregnet ud fra kursen pr. den 30. december 2020 (119,00). Der er ikke erhvervet aktier i 2022.

Af beholdningen af egne aktier er 36.000 aktier reserveret til det igangværende aktieoptionsprogram såfremt optionerne udnyttes fuldt ud.

### Indre værdi

Den indre værdi per aktie udgør ultimo året 232,86 (2021: 188,65).

### Langfristede forpligtelser

De langfristede forpligtelser sammensættes af gæld til finansieringsinstitutter på 639,0 mio. kr. (2021: 651,7 mio. kr.), udskudte skatteforpligtelser på 93,7 mio. kr. (2021: 60,1 mio. kr.), deposita på 36,8 mio. kr. (2021: 29,7 mio. kr.) samt leasingforpligtelser på 2,4 mio. kr. (2021: 0,4 mio. kr.).

Den samlede **gældsportefølje**, inkl. den kortfristede andel, udgør ultimo året 655,5 mio. kr. (2021: 671,9 mio. kr.). Gældsporteføljen er sammensat af prioritetslån (444,2 mio. kr.) og banklån (211,3 mio. kr.).

Prioritetslånene er optaget med kort finansiering med rentefastsættelse enten hver 3. eller 6. måned. Prioritetsgældens gennemsnitlige varighed udgør 0,46 år ved udgangen af 2022 (2021: 0,53 år). Banklånene er delvist optaget som stående lån indtil 2024 og delvist med afdrag frem til 2041. Banklån er optaget med en variabel rente.

Selskabets ledelse følger nøje udviklingen på de finansielle markeder og overvejer om, og i givet fald hvilket omfang, det vil være relevant med indgåelse af rentesikringsaftaler. For hele regnskabsåret 2022 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inklusive bidrag på prioritetsgæld 1,03 pct. (2021: 1,00 pct.). En ændring på +1,0 procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en stigning i de årlige rentekomkostninger fra prioritetsgælden før skat på ca. 4,4 mio. kr. men samtidig udløse en modsatrettet urealiseret regulering af gældsporteføljen på ca. 2,0 mio. kr. således, at den samlede resultatpåvirkning vil udgøre ca. -2,4 mio. kr. (2021: -2,8 mio. kr.).

I forhold til ejendomsporteføljens værdi udgør den nettorentebærende gæld (Loan To Value) ultimo året 44,4 pct. (2021: 54,6 pct.).

### Kortfristede forpligtelser

De kortfristede forpligtelser udgør 32,1 mio. kr. (2021: 40,7 mio. kr.). Forskydningen på -8,6 mio. kr. i forhold til 2021 kan primært henføres til en reduktion i den kortfristede prioritets- og bankgæld (-3,8 mio. kr.), leverandørgæld (-3,4 mio. kr.) samt afregning af skyldige deposita ved salget af Rådhusvej 13 i Charlottenlund (-0,8 mio. kr.). Prioritets- og bankgæld er primært påvirket af indfrielse af gæld efter salg af ejendomme og opstart af afdrag på bankgæld.

### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Koncernens pengestrøm fra driftsaktivitet udgør +19,0 mio. kr. (2021: +26,6 mio. kr.) svarende til et fald på -7,6 mio. kr.

Udviklingen kan primært relateres til en negativ påvirkning fra ændringerne i driftskapitalen (-5,6 mio. kr.) og øgede finansielle omkostninger (-4,0 mio. kr.). Driftskapitalen er påvirket af en reduktion i leverandørgælden samt øgede tilgodehavender og periodeafgrænsningsposter. De øgede finansielle omkostninger er beskrevet ovenfor i afsnittet 'Finansielle poster, netto' hvor til der henvises.

Det positive resultat fra den primære drift samt relativt lave finansieringsomkostninger sikrer en solid og positiv likviditet fra driftsaktiviteten, trods negative forskydninger i driftskapital.

Salg af ejendomme og optagelse af ny bankgæld fratrukket udførte forbedringer af investeringsejendommene, køb af driftsmidler og inventar samt afdrag på og indfrielse af prioritetsgæld bevirker, at årets pengestrømme i alt bliver positiv med +7,6 mio. kr. (2021: +21,8 mio. kr.).

Den likvide beholdning udgør ultimo året 66,7 mio. kr. (2021: 59,1 mio. kr.). Herudover foreligger der bekræftede, uigenkaldelige låne- og kreditfaciliteter i størrelsesordenen af 3,6 mio. kr. (2021: 7,8 mio. kr.) som det er valgt ikke at udnytte indtil videre. Det samlede likviditetsberedskab ultimo 2021 udgør således 70,3 mio. kr. (2021: 66,9 mio. kr.).

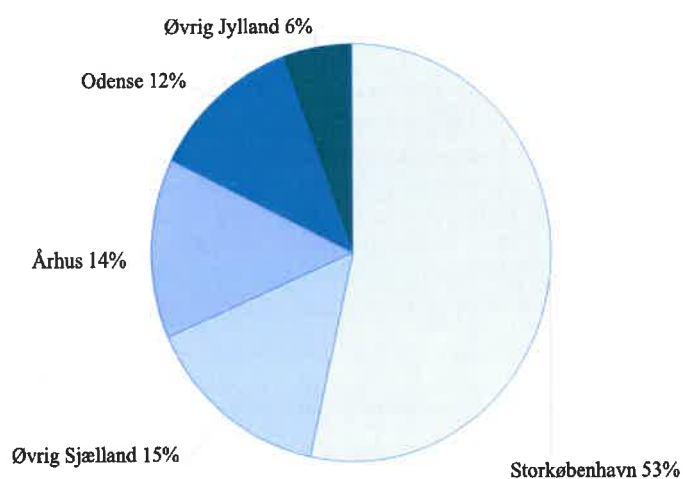
### Porteføljesammensætning

Porteføljen sammensættes ultimo 2022 af i alt 29 investerings- ejendomme, en projektejendom, en mindre byggegrund samt et mindre leaset kontorareal i den tidligere domicilejendom på Rådhusvej i Charlottenlund. Det samlede udlejningsareal udgør 180.309 m<sup>2</sup> (2021: 183.221 m<sup>2</sup>). Ejendommene er hovedsagelig beliggende uden for centrum af de større byer. Den største ejendom, målt til dagsværdi, er Kærup Industrivej i Ringsted. De fem største ejendomme udgør til sammen knap 52 pct. (2021: 47 pct.).

#### De fem største ejendomme målt på dagsværdi

Ejendom	By
Kærup Industrivej 1	Ringsted
Ringager	Brøndby
Bredebjergvej 1	Taastrup
Aldersrogade 6	København
Baltorpevej 154-158	Ballerup

#### Porteføljesammensætning, målt på dagsværdi, fordelt på beliggenhed ultimo 2022.



Ejendomsstype (pct. af værdi, afrundet)	Andel
Lager og logistik	55
Kontor	42
Bolig	3
<b>Total</b>	<b>100</b>

### Udlejning af ejendomme

Udlejningsgraden, målt på lejeværdi, er øget fra 80,1 pct. primo året til 85,3 pct. ultimo året svarende til +5,2 procentpoint.

Stigningen kan relateres til følgende forhold:

- Salg af ejendomme med tomgang (+0,4 procentpoint)
- Reduktion i tomgang (+4,6 procentpoint)
- Nettostigning i husleje (+0,2 procentpoint)

#### Udlejningsgrad for investerings- og projektejendomme

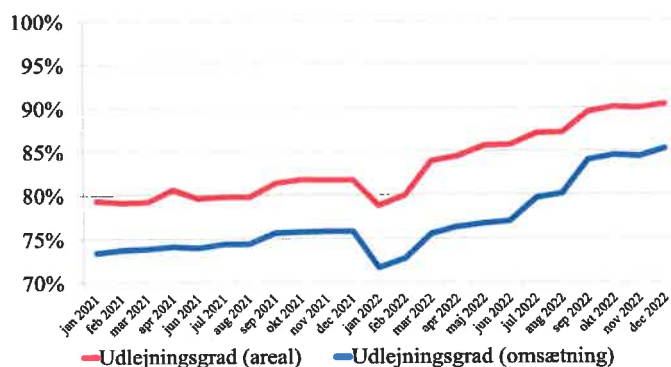
	Kontraktbeholdning mio. kr.		Tomgang mio. kr.		Udlejningsgrad, pct. <sup>1)</sup>	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Porteføje i alt	94,0	93,7	17,8	22,7	81,0	75,8
Projektejendomme	8,2	8,6	5,2	5,7	36,1	33,4
<b>Investerings ejendomme</b>	<b>85,9</b>	<b>85,1</b>	<b>12,7</b>	<b>16,9</b>	<b>85,3</b>	<b>80,1</b>

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

Med en udlejningsgrad på 85,3 pct. er den tidligere udmeldte forventning (delårsrapporten for 1. - 3. kvartal 2022) om en udlejningsgrad i niveauet 84 pct. til 85 pct. opnået.

Investerings ejendommens udlejningsgrad, målt på omsætning, er de sidste to år øget fra 73,4 pct. primo 2021 til 85,3 pct. ultimo 2022. Året 2022 startede imidlertid med enkelte større fraflytninger, men med en fortsat støt stigende efterspørgsel er det lykkedes at accelerere den positive udvikling i udlejningsgraden målt på såvel areal som omsætning.

#### Udvikling i udlejningsgrad i årene 2021 og 2022 for investerings ejendomme



Der har igen i 2022 været stor aktivitet i porteføljen af investeringsejendomme hvor der er gennemført 47 indflytninger (+14,6 mio. kr. / 16.793 m<sup>2</sup>), 38 fraflytninger (-11,8 mio.kr. / 10.907 m<sup>2</sup>) samt øvrige reguleringer af lejen (+1,4 mio. kr.), svarende til en reduktion i tomgangen på +4,2 mio. kr.

Ved udgangen af 2022 er der opsagt ni lejemål med et samlet areal på 10.833 m<sup>2</sup> til fraflytning i 2023. Den årlige leje for de opsagte lejemål udgør 4,6 mio. kr. Der opleves fortsat stor interesse og søgning på samtlige ledige lejemål i porteføljen og ledelsen er optimistisk med hensyn til genudlejning af de ledige lejemål.

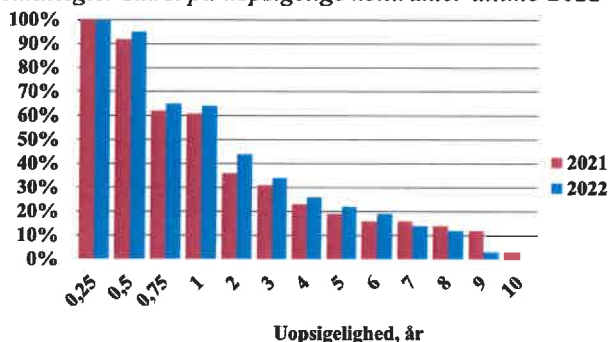
De 10 største lejere udgør 36,9 pct. (2021: 37,4 pct.) af årets lejeindtægt. Heraf udgør den største lejer 9,6 pct. (2021: 9,4 pct.).

#### Varighed på kontraktporteføljen

Ejendomsporteføljen er generelt udlejet på kontrakter med kortere opsigelsesvarsler.

Nedenfor er det illustreret, hvordan lejeindtægterne er sikret på uopsigelige kontrakter. Som det fremgår, er der ikke lejekontrakter, der kan opsiges med kortere varsel end tre måneder, mens f.eks. 64 pct. af kontrakterne har et opsigelsesvarsel på et år eller derover.

Lejeindtægter sikret på uopsigelige kontrakter ultimo 2022



Den fortsat store udlejningsaktivitet i 2022 løftede igen varigheden i kontraktbeholdningen om end der ikke længere er væsentlige lejekontrakter med en uopsigelig på mere end 8 år. Dette ses som en naturlig konsekvens af, at vi imødekommer lejerne med hensyn til fleksibilitet, hvilket vi oplever står blandt de øverste ønsker hos lejerne. Hertil kommer at øvrige allerede indgåede kontrakter med uopsigelig helt planmæssigt er kommet et år nærmere udløbsdatoen.

Som det fremgår af grafen, er der 1 års uopsigelig på minimum 64 pct. af kontraktbeholdningen (2021: 61 pct.). Tilsvarende tal for henholdsvis 3, 7 og 10 års uopsigelig er minimum 34 pct. (2021: 31 pct.), 14 pct. (2021: 16 pct.) og 0 pct. (2021: 3 pct.).

#### Køb og salg af ejendomme

I 2022 er der solgt tre ejendomme og en byggegrund.

Ejendommen Rådhusvej 13 i Charlottenlund blev i december 2021 solgt for 78,8 mio. kr. ekskl. handelsomkostninger med overdragelse pr. den 1. februar 2022. Handlen blev planmæssigt gennemført med en positiv effekt på likviditeten, efter fradrag af skyldige deposita, på +78 mio. kr. Det regnskabsmæssige resultat for året 2022 er imidlertid ikke påvirket væsentligt af handlen idet ejendommen ultimo 2021 blev indregnet til salgsprisen.

Ejendommene beliggende Tomsagervej 3, 5 og 7 i Viby Jylland blev solgt for 13,2 mio. kr. pr. den 1. juli 2022. Salget medførte en positiv effekt på resultat før skat med +6,8 mio. kr. og likviditeten med +7,8 mio. kr. ekskl. handelsomkostninger.

#### Øvrige forhold

På den ordinære generalforsamling den 21. april 2022 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 38.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke, efter regnskabsperiodens udløb og frem til offentliggørelsen af denne årsrapport, indtruffet begivenheder, som vurderes at have væsentlig indflydelse på den finansielle stilling pr. den 31. december 2022.

## Forventninger til 2023

### Fast Ejendom Danmark A/S - Koncernen

For året 2023 forventer Selskabet et **resultat af primær drift før værdireguleringer** i niveauet 48 mio. kr. (2022: realiseret 37,1 mio. kr.). Stigningen i resultatet, på godt +11 mio. kr., kan i al væsentlighed henføres til den positive udvikling i udlejningsgraden samt regulering af lejeindtægterne med udviklingen i NPI.

Med udgangspunkt i den nuværende efterspørgsel og aktivitet i porteføljen er ledelsen positiv omkring fortsat nedbringelse af tomgang, og ledelsen forventer, at udlejningsgraden realiseres i niveauet 88 pct. ultimo 2023.

**Pengestrøm fra driftsaktiviteten** forventes at være positiv i niveauet +18 mio. kr. (2022: realiseret +19,0 mio. kr.). Det øgede resultat af primær drift før værdireguleringer mere end modsvares af øgede finansielle omkostninger som følge af stigende renter generelt, men også rentekomkostninger relateret til den igangværende ombygning til boliger på Baltorpevej i Ballerup.

Resultatet af primær drift før værdireguleringer for 2023 vil kunne afvige fra det af ledelsen forventede, som udmeldt ovenfor. I forhold til ledelsens forventning, vil det udmeldte resultat, alene i begrænset omfang, kunne påvirkes negativt af lejernes betalingsevne, udviklingen i lejeniveau og tomgang. Resultatet efter skat vil derudover, i betydelig grad, være påvirket af værdireguleringer af ejendomsporteføljen samt udviklingen i de finansielle poster, herunder særligt rente- og kursudviklingen i 2023. Der henvises i øvrigt til følsomhedsberegningerne i note 32.

Omend Selskabet ved indgangen til 2023 befinder sig i et gunstigt scenarie med godt momentum i udlejningsaktiviteterne, godt hjulpet af en rekordhøj beskæftigelse og en solid dansk økonomi, er det indlysende at forventninger til fremtiden er forbundet med stor usikkerhed som følge af den voldsomme geopolitiske turbulens, herunder ikke mindst de høje renteniveauer som har væsentlig indflydelse på ejendomsmarkedet. Selskabets udmelding til vores forventning til 2023 skal ses i dette lys.

### Fast Ejendom Danmark A/S - Moderselskabet

For året 2023 forventer Moderselskabet et resultat før skat i niveauet +9 mio. kr. (2022: realiseret +3,5 mio. kr.). Ændringen på godt +5,5 mio. kr. kan primært henføres til øgede finansielle indtægter fra koncerninterne lån. Budgettet er lagt ud fra en værdiregulering af ejendomme på 0 kr. i Koncernen. Omkostninger til vederlag er afhængig af resultat efter skat i Koncernen, herunder særlig udviklingen i værdireguleringerne.

## Langsigtede finansielle mål

Bestyrelsen introducerede i 2019 to langsigtede finansielle mål, som medvirker til at sikre fokus på at skabe værdi for aktionærerne. Det ene vedrører Selskabets forrentning af egenkapitalen, og det andet vedrører Selskabets belåningsgrad, eller Loan to Value (LtV). De langsigtede finansielle mål er finansielle ambitioner i et ikke nærmere defineret tidsrum i et normalt fungerende marked.

For så vidt angår Selskabets LtV, er det tidligere meldt ud, at det langsigtede mål for LtV er intervallet 60 – 65 pct. Siden 2019 har LtV ligget lavere end 60 pct., og senest i 2022 udgør Selskabets LtV 44,4 pct. Blandt andet set i lyset af det nuværende lånemarked forventes det, at Selskabets LtV også i de nærmeste år vil forblive på et niveau, der ligger væsentligt under intervallet 60 – 65 pct. Bestyrelsen anser det som konsekvens heraf, at det ikke er relevant at fastholde det langsigtede mål for LtV, og har derfor besluttet at afskaffe dette finansielle mål fra i år.

Selskabet vil herefter alene have ét langsigtet finansielt mål:

- Det er et mål at kunne forøge indre værdi pr. aktie med minimum 10 pct. i gennemsnit årligt, tillagt eventuelt udloddet udbytte. I 2022 blev indre værdi pr. aktie øget med 23,4 pct. I den seneste 5 års periode, 2018 til 2022, er indre værdi pr. aktie øget med 14,8 pct. i gennemsnit pr. år, og er dermed komfortabelt i overensstemmelse med de langsigtede mål.

## Indre værdi

Den indre værdi offentliggøres kvartalsvis via NASDAQ Copenhagen. Såfremt der mellem kvartalsmeddelelserne måtte ske væsentlige ændringer af indre værdi, vil der blive afgivet særskilt meddelelse herom. Indre værdi opgøres som egenkapitalen delt med antal aktier i omløb. Ved opgørelsen af egenkapitalen indregnes ændringer i værdien af aktiver og forpligtelser opgjort til dagsværdi samt resultatet af den løbende drift.

## Særlige risici

### Forretningsmæssige risici

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

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 fra betalingsstandsning/konkurs reduceret gennem forudbetaling, garantier og/eller deposita. Endvidere øges omsætteligheden i tomme lejemål ved at konvertere domicilejendomme til flerbrugerejendomme.

Lejeindtægterne reguleres årligt typisk med udviklingen i nettoprisindekset hvilket samlet set reducerer den driftsmæssige risiko i perioder med høj inflation. Desuden indeholder en relativ stor del af lejekontrakterne betingelser om en minimumsregulering uafhængig af den generelle prisudvikling. Endelig er der risiko for, at et faldende markedsbestemt lejeniveau vil kunne påvirke lejeindtægterne på fremtidige lejeaftaler.

De væsentligste risici vedrørende drifts- og vedligeholdelsesudgifter relaterer sig til større vedligeholdelsesarbejder og ombygninger i forbindelse med udskiftning af lejere. Det vurderes imidlertid, at denne type risici er begrænset som følge af arbejdets karakter og Selskabets kompetencer.

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

## Væsentlige samarbejdsaftaler

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



## Forsikringsforhold

Alle ejendomme i porteføljen er forsikret til deres fulde nyværdi.

## Udbytte og udbyttepolitik

Bestyrelsen har vedtaget en politik, hvorefter udbyttebetaling enten kan finde sted i form af traditionel udlodning eller i form af tilbagekøb af Selskabets aktier. Udlodning og tilbagekøb af aktier fastsættes altid med udgangspunkt i resultatforventningerne og skal ske under hensyntagen til Selskabets kapitalstruktur, likviditetssituation og planer om investeringer. Udlodning og tilbagekøb tilrettelægges desuden under hensyn til bestyrelsens langsigtede målsætning om en netto LtV Ratio i intervallet 60 – 65 pct.

**Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke betales udbytte for regnskabsåret 2022.**

På årets generalforsamling den 21. april 2022 blev bestyrelsen bemyndiget til, i yderligere en 5-årig periode fra generalforsamlingen, at opkøbe egne aktier. Der er ikke erhvervet aktier i 2022, og beholdningen af egne aktier udgør fortsat 88.463 stk. aktier ultimo. Heraf anvendes 36.000 stk. aktier til det igangværende aktieoptionsprogram såfremt alle optioner udnyttes.

## Selskabskapital

Selskabskapitalen udgør nominelt 5,3 mio. kr. og består af 2.659.442 stk. aktier á 2 kr. Heraf er 2.570.979 stk. aktier i omløb pr. den 31. december 2022. Aktierne, der er ikke opdelt i klasser, er noteret på NASDAQ Copenhagen under ISIN DK0060522746 og navnet Fast Ejendom Danmark. Aktionærer med mere end 5 pct. af selskabskapitalen er specificeret i note 34.

## Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar jf. ÅRL §99a

Selskabet anerkender og er bevidst om sit ansvar over for Selskabets interessenter, herunder samfundet som helhed. Selskabets aktiviteter og holdninger har betydning for ikke blot kunder, aktionærer og medarbejdere, men også brugere, naboer, leverandører, andre samarbejdspartnere samt relevante myndigheder, organisationer m.fl.

Selskabet betragter sin indsats vedrørende ansvarlighed som gavnlig for Selskabet på såvel kort som lang sigt. Den ansvarlige tilgang til branchens og Selskabets udfordringer er således med til at styrke Selskabets attraktivitet, konkurrenceevne, værdi og værdiskabelse. For Selskabet handler samfundsansvar om at tage ansvar for medarbejdere, kunder og det omkringliggende samfund, og det handler om, hvordan Selskabet tjener sine penge, og hvordan det forvalter sit overskud.

For en nærmere beskrivelse af Selskabets forretningsmodel henvises til ledelsesberetningens afsnit 'Fast Ejendom Danmark A/S - Koncernen' og 'Hovedaktiviteter'.

### Medarbejdere

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

- at sikre alle medarbejders kompetenceudvikling via regelmæssige udviklingssamtaler og relevante 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:** I året har der løbende været fokus på medarbejdertrivsel via løbende daglig dialog, udviklingssamtaler samt ajourført faglig viden via eksterne kurser. Endvidere anvendes fortsat ansættelsesordninger med deltid.

**Resultater:** Gensidige forventninger mellem medarbejdere og ledelsen er igen i 2022 afstemt og kompetencerne er ajourført. Der har ikke været indberetninger til whistleblowerordningen.

### Sociale forhold og medarbejderforhold

**Politik:** Selskabets aktiviteter foregår i Danmark, hvor områderne i forvejen er reguleret ved lov. Ledelsen lægger stor vægt på at sikre, at der overalt i Selskabet er et tilfredsstillende og tidssvarende arbejdsmiljø, både for så vidt angår det fysiske som det psykiske arbejdsmiljø. Medarbejderne er Selskabets vigtigste ressource og afgørende for værdiskabelsen i Selskabet. Derfor tilbydes medarbejderne gode løn- og ansættelsesforhold, løbende kompetenceudvikling samt et godt socialt og fagligt miljø. Alle medarbejdere er omfattet af en virksomheds-

betalt sundhedsforsikring.

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

**Handlinger:** Der har ikke været gennemført en tilfredshedsundersøgelse i 2022 idet antallet af medarbejdere ikke er tilstrækkeligt til at sikre anonymitet. Niveaue for såvel tilfredshed som trivsel er derfor dels vurderet via de årlige medarbejder-samtaler og dels via løbende dialog mellem medarbejdere og ledelsen. Endvidere er der etableret en whistleblowerordning, der bliver administreret af advokatfirmaet Lund Elmer Sandager, så det også er muligt give udtryk for eventuel utilfredshed anonymt.

**Resultater:** Årets konklusioner fra medarbejdersamtaler og daglig dialog er taget til efterretning og der har ikke været indberetninger til whistleblowerordningen. Trivslen blandt Selskabets medarbejdere anses derfor for at være tilfredsstillende. Ledelsen vil til stadighed arbejde for at opretholde og forbedre trivslen blandt medarbejderne.

### Miljø- og klimaforhold

#### Politik:

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

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

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

**Handlinger:** Der er implementeret en politik for området, herunder en whistleblowerordning, og ledelsen har i 2022 påsat at retningslinjerne i politikken er overholdt. Samtlige renoveringer, vedligeholdelsesarbejder samt nybyggerier i 2022 er sket under maksimalt hensyn til miljørigtige løsninger.

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

**Forventninger til arbejdet fremover:** Selskabet forventer at 75 pct. af fremtidige ombygninger og nybyg bliver grønne byggerier.



## Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar jf. ÅRL §99a (fortsat)

### Respekt for menneskerettigheder

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

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

**Handlinger:** Ved udskiftninger i personalet opfordres alle, kvalificerede personer, til at søge stillingerne uanset køn, alder, religion osv. Der er etableret en whistleblowerordning og ledelsen har i 2022 påset at retningslinjerne er overholdt. Selskabet fortsætter arbejdet med anti-diskrimination i 2023.

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

### Antikorruption og anti-hvidvask

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

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

**Handlinger:** Der er implementeret en politik for området, herunder en whistleblowerordning, og ledelsen har i 2022 påset at retningslinjerne i politikken er overholdt. Selskabet forventer at fortsætte arbejdet med antikorruption og anti-hvidvask i 2023.

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

## Lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse jf. ÅRL §107b

Denne lovpligtige redegørelse for virksomhedsledelse jf. ÅRL §107b for Selskabet omhandler året 2022. Redegørelsen omfatter en beskrivelse af Selskabets ledelsesorganer og udvalg, en omtale af de anbefalinger for god selskabsledelse der ikke følges samt en beskrivelse af hovedelementerne i Selskabets interne kontrol- og risikosystemer i forbindelse med regnskabsaflæggelsen.

### Sammensætning af ledelsesorganerne og deres udvalg samt disses funktioner

#### Generalforsamlingen

Selskabets højeste myndighed i alle Selskabets anliggender inden for de i lovgivningen og gældende vedtægter fastsatte grænser. Generalforsamlingen vedtager, med et kvalificeret flertal, Selskabets vedtægter og eventuelle ændringer hertil. Generalforsamlingen vælger en bestyrelsen på 3 - 5 medlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Genvalg kan finde sted. Gældende vedtægter kan findes på Selskabets hjemmeside (<https://fastejendom.dk/investor/aktionaer/vedtaegter/>).

#### Bestyrelsen

Består af i alt tre medlemmer, heraf pt. ingen kvinder, der alle vælges af generalforsamlingen for et år ad gangen. Bestyrelsen skal varetage aktionærenes interesser bedst muligt og sikre en hensigtsmæssig og afbalanceret udvikling af Selskabet på både kort og lang sigt. Bestyrelsen er ansvarlig for den overordnede og strategiske ledelse af Selskabet. Bestyrelsen fører tilsyn med Selskabets virksomhed, og påser, at Selskabet ledes forsvarligt og i overensstemmelse med vedtægterne, selskabsloven og anden lovgivning, der måtte have betydning for Selskabet. Bestyrelsens kompetenceprofil og sammensætning er beskrevet på <https://www.fastejendom.dk/om-os> og i note 38.

Bestyrelsens arbejde evalueres en gang årligt med henblik på til stadighed at forbedre og effektivisere bestyrelsesarbejdet. Beskrivelse af proces og resultat heraf er offentliggjort på Selskabets hjemmeside ([https://fastejendom.dk/wp-content/uploads/2022/08/Evalueringsprocedure\\_2022.pdf](https://fastejendom.dk/wp-content/uploads/2022/08/Evalueringsprocedure_2022.pdf)).

#### Revisionsudvalg

Udvalget bistår bestyrelsen med at overvåge og vurdere regnskabsaflæggelsesprocessen, interne kontrol- og risikosystemer, lovpligtig revision samt eksterne revisorer. Udvalgets møder afholdes i forbindelse med bestyrelsens møder mindst fire gange årligt.

#### Vederlagsudvalg

Udvalget udarbejder udkast til vederlagspolitikken til bestyrelsens godkendelse, fremkommer med oplæg til vederlag til medlemmer af direktionen og bestyrelsen, følger Selskabets

vederlagspolitik og udarbejder vederlagsrapporter. Udvalgets møder afholdes i forbindelse med bestyrelsens møder mindst to gange årligt. Udvalget sammensættes af formandsskabet. Vederlagspolitik og rapport kan findes på <https://www.fastejendom.dk/investor/43-selskabsledelse/vederlagsudvalg>.

#### Direktionen

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

### God selskabsledelse

Selskabet er som børsnoteret selskab omfattet af og følger anbefalingerne for god selskabsledelse, som er udarbejdet af Komitéen for god Selskabsledelse og offentliggjort på <https://corporategovernance.dk>, bortset fra følgende punkter:

#### 1. Nomineringsudvalg

Bestyrelsen har valgt ikke at nedsætte et nomineringsudvalg, idet det er bestyrelsens opfattelse, at opgaverne, under hensyntagen til bestyrelsens begrænsede størrelse, varetages bedst af den samlede bestyrelse. Det vurderes løbende, hvorvidt der er behov for at ændre politikken på området.

#### 2. Evaluering af bestyrelsen

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

#### 3. Loft på variable vederlag

I forbindelse med ansættelse af Selskabets direktør blev der indgået en ansættelsesaftale uden loft på de variable dele af vederlaget. Selskabet anser forholdene i ansættelsesaftalen for at være indgået på markedsvilkår. Vederlag og øvrige forhold ved ansættelsen er uddybende beskrevet i vederlagspolitikken på Selskabets hjemmeside, hvortil der henvises.

#### 4. Revisionsudvalg

På baggrund af Selskabets begrænsede størrelse og den begrænsede kompleksitet i de regnskabsmæssige forhold, har bestyrelsen besluttet at lade den samlede bestyrelse udgøre revisionsudvalget. Bestyrelsens formand er formand for revisionsudvalget. Udvalgets kommissorium kan findes på [https://www.fastejendom.dk/images/pdf/kommissorium\\_28\\_august\\_2017.pdf](https://www.fastejendom.dk/images/pdf/kommissorium_28_august_2017.pdf)

#### 5. Årsrapporter og selskabsmeddelelser på engelsk

Bestyrelsen vurderer, at den nuværende investorsammensætning ikke nødvendiggør, at der offentliggøres årsrapporter og

## Lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse jf. ÅRL §107b (fortsat)

selskabsmeddelelser på engelsk. Det vurderes jævnligt, om der er anledning til at påbegynde offentliggørelse på engelsk.

En nærmere redegørelse for virksomhedsledelse og afvigelser fra anbefalingerne kan findes på <https://fastejendom.dk/wp-content/uploads/2022/08/Corporate-governance-2022.pdf>

### Hovedelementerne i Selskabets interne kontrol- og risikostyringssystemer i forbindelse med regnskabsaflæggelsen

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

Selskabets risikostyrings- og interne kontrolsystemer er designet med henblik på effektivt at styre snarere end at eliminere risikoen for fejl og mangler i forbindelse med regnskabsaflæggelsen. Risikostyrings- og interne kontrolsystemerne kan alene skabe rimelig, men ikke absolut sikkerhed for, at uretmæssig brug af aktiver, tab og/eller væsentlige fejl og mangler i forbindelse med regnskabsaflæggelsen undgås.

Revisionsudvalget, og i sidste ende bestyrelsen, vurderer løbende væsentlige risici og interne kontroller i forbindelse med Selskabets aktiviteter og disses eventuelle indflydelse på regnskabsaflæggelsesprocessen.

#### Kontrolmiljø

Bestyrelsen vurderer årligt organisationsstrukturen og bemandingen på væsentlige områder, herunder også inden for områder i forbindelse med regnskabsaflæggelsesprocessen. Herudover vurderes risikoen for besvigelser og hensigtsmæssigheden af Selskabets regnskabsprincipper, anvendt regnskabspraksis og de væsentligste regnskabsmæssige skøn.

Bestyrelsen fastlægger og godkender overordnede politikker, procedurer og kontroller på væsentlige områder i forbindelse med regnskabsaflæggelsesprocessen. Bestyrelsen har vedtaget politikker og procedurer inden for væsentlige områder i forbindelse med regnskabsaflæggelsen.

Som led i bestyrelsens vurdering af det interne kontrolmiljø tages der årligt stilling til, hvorvidt de interne kontrol- og risikostyringssystemer er tilstrækkelige, og hvorvidt der vurderes behov for intern revision. Bestyrelsen har med baggrund i Selskabets størrelse, kompleksitet og organisering indtil videre vurderet at etablering af intern revision ikke er påkrævet.

#### Risikovurdering

Bestyrelsen og revisionsudvalget foretager årlig en overordnet vurdering af risici i forbindelse med regnskabsaflæggelsesprocessen.

Bestyrelsen tager som led i risikovurderingen årlig stilling til risikoen for besvigelser og til de foranstaltninger, der skal tages med henblik på at styre henholdsvis eliminere og/eller reducere risici. Herunder vurderer bestyrelsen direktionens mulighed for at tilsidesætte kontroller og for at udøve upassende indflydelse på regnskabsaflæggelsen. De væsentligste risici i forbindelse med regnskabsaflæggelsen fremgår af ledelsesberetningen og note 31, hvortil der henvises.

#### Kontrolaktiviteter

Kontrolaktiviteterne tager udgangspunkt i risikovurderingen. Målet med kontrolaktiviteterne er at sikre, at de af bestyrelsen udstukne mål, politikker, manualer, procedurer m.v. opfyldes og rettidigt at forebygge, opdage og rette eventuelle fejl, afvigelser, mangler m.v.

Kontrolaktiviteterne er både manuelle og it-baserede og omfatter kompetenceregler, godkendelsesprocedurer, afstemninger, funktionsadskillelse, resultatopfølgning, regnskabsanalytisk gennemgang, sikring af aktiver og andre verifikationer. Selskabet har etableret en formel rapporteringsproces, der omfatter budgetrapportering og månedlig rapportering inkl. afvigelsesrapporter med kvartalsvis ajourføring af skøn for året. Rapporteringen omfatter totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse samt noter.

#### Information og kommunikation

Bestyrelsen har overordnet fastlagt kravene til regnskabsaflæggelsen og til den eksterne finansielle rapportering i overensstemmelse med lovgivningen og forskrifterne herfor. Et af målene med de fastlagte krav er at sikre, at gældende oplysningsforpligtelser overholdes, og at de afgivne oplysninger er dækkende, fuldstændige og præcise.

#### Overvågning

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

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

Bestyrelsen og revisionsudvalget overvåger løbende, at direktionen reagerer effektivt på eventuelle svagheder og/eller mangler, og at aftalte tiltag i relation til styrkelse af risikostyring og interne kontroller i relation til regnskabsaflæggelsesprocessen implementeres som planlagt.

## Lovpligtig redegørelse for dataetik jf. ÅRL §99d

I forbindelse med den øgede mængde og indsamling af data i samfundet samt udvikling og anvendelse af ny teknologi anser Selskabet det for vigtigt at Selskabet har styr på og ordentlighed i samtlige processer relateret hertil.

Selskabet har imidlertid valgt ikke udarbejdet en politik for dataetik, primært grundet Selskabets størrelse og den begrænsede mængde data der indsamles og anvendes i hverdagen. Endvidere udvikler Selskabet ikke ny teknologi med henblik på indsamling og udnyttelse af store mængde data.

Selskabet overvejer løbende om der skal udarbejdes en politik for området.

## Måltal og politikker for det underrepræsenterede køn jf. ÅRL §99b

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

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

Bestyrelsen 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 2022, idet der ikke har været udskiftning i bestyrelsen i 2022. Måltallet søges opfyldt i forbindelse med næste udskiftning af et eller flere bestyrelsesmedlemmer.

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



## Ledelses- og revisionspåtegninger

### Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af Koncernens og Selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

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 14. marts 2023

**Direktion**

  
Torben Schultz  
Adm. direktør

**Bestyrelse**

  
Niels Roth  
Formand

  
Peter Olsson  
Næstformand

  
Søren Hofman Laursen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Fast Ejendom Danmark A/S

#### Revisionspåtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

##### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Fast Ejendom Danmark A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

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

##### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet" (herefter benævnt "regnskaberne"). Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

##### Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Efter vores bedste overbevisning er der ikke udført forbudte ikke-revisionsydelser, som omhandlet i artikel 5, stk. 1, i forordning (EU) nr. 537/2014.

##### Valg af revisor

Efter Fast Ejendom Danmark A/S fik optaget aktier til notering

på Nasdaq Copenhagen, blev vi første gang valgt som revisor for Fast Ejendom Danmark A/S den 28. april 2014. Vi er genvalgt årligt ved generalforsamlingsbeslutning i en samlet sammenhængende opgaveperiode på 9 år frem til og med regnskabsåret 2022.

##### 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 2022. Disse forhold blev behandlet som led i vores revision af regnskaberne som helhed og udformningen af vores konklusion herom. Vi afgiver ikke nogen særskilt konklusion om disse forhold. For hvert af nedennævnte forhold er beskrivelsen af, hvordan forholdet blev behandlet ved vores revision, givet i denne sammenhæng.

Vi har opfyldt vores ansvar som beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for revisionen af regnskaberne", herunder i relation til nedennævnte centrale forhold ved revisionen. Vores revision har omfattet udformning og udførelse af revisionshandlinger som reaktion på vores vurdering af risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskaberne. Resultatet af vores revisionshandlinger, herunder de revisionshandlinger vi har udført for at behandle nedennævnte forhold, danner grundlag for vores konklusion om regnskaberne som helhed.

##### Værdiansættelse af investerings- og projektejendomme

Koncernen har pr. 31. december 2022 indregnet investerings- og projektejendomme til dagsværdi for i alt 1.325.033 t.kr. Den årlige værdiansættelse er central for vores revision, da den er væsentlig for koncernregnskabet og indeholder ledelsesmæssige forudsætninger og skøn, herunder om den fremtidige ejendomsdrift og udvikling på ejendomsmarkedet, jf. note 2, 4, 15 og 32.

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 markedssdata. De forventede nettopengestrømme er baseret på budgetter for årene 2023 til 2033 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, 4, 15 og 32 i forhold til krav i regnskabsstandarder.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskaberne omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskaberne er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskaberne eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med regnskaberne og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

### Ledelsens ansvar for regnskaberne

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde regnskaberne uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskaberne er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskaberne på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af regnskaberne

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskaberne som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan

forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af regnskaberne.

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Vi afgiver også en udtalelse til den øverste ledelse om, at vi har opfyldt relevante etiske krav vedrørende uafhængighed, og oplyser den om alle relationer og andre forhold, der med rimelighed kan tænkes at påvirke vores uafhængighed, og, hvor det er relevant, anvendte sikkerhedsforanstaltninger eller handlinger foretaget for at eliminere trusler.

Med udgangspunkt i de forhold, der er kommunikeret til den øverste ledelse, fastslår vi, hvilke forhold der var mest betydelige ved revisionen af regnskaberne for den aktuelle periode og dermed er centrale forhold ved revisionen. Vi beskriver disse forhold i vores revisionspåtegning, medmindre lov eller øvrig regulering udelukker, at forholdet offentliggøres.

### Erklæring om overholdelse af ESEF-forordningen

Som et led i revisionen af regnskaberne for Fast Ejendom Danmark A/S har vi udført handlinger med henblik på at udtrykke en konklusion om, hvorvidt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, med filnavnet fastejendom-2022-12-31-da.zip, er udarbejdet i overensstemmelse med EU-Kommissionens delegerede forordning 2019/815 om det fælles elektroniske rapporteringsformat (ESEF-forordningen), som indeholder krav til udarbejdelse af en årsrapport i XHTML-format, og iXBRL-opmærkning af koncernregnskabet inkl. noter.

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

- Udarbejdelse af årsrapporten i XHTML-format
- Udvælgelse og anvendelse af passende iXBRL-tags, herunder udvidelser til ESEF-taksonomien og forankring heraf til elementer i taksonomien, for finansiel information, som kræves opmærket, med udøvelse af skøn hvor nødvendigt
- At sikre konsistens mellem iXBRL-opmærket data og det menneskeligt læsbare koncernregnskab, og
- For den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde en årsrapport, som overholder ESEF-forordningen.

Vores ansvar er, baseret på det opnåede bevis, at opnå høj grad

af sikkerhed for, om årsrapporten i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen, og at udtrykke en konklusion. Arten, omfanget og den tidsmæssige placering af de valgte handlinger afhænger af revisors faglige vurdering, herunder vurdering af risikoen for væsentlige afvigelser fra kravene i ESEF-forordningen, uanset om disse skyldes besvigelser eller fejl. Handlingerne omfatter:

- Kontrol af, om årsrapporten er udarbejdet i XHTML-format
- Opnåelse af en forståelse af selskabets proces for iXBRL-opmærkning og af den interne kontrol vedrørende opmærkningsprocessen
- Vurdering af fuldstændigheden af iXBRL-opmærkningen af koncernregnskabet inkl. noter
- Vurdering af, hvorvidt anvendelse af iXBRL-elementer fra ESEF-taksonomien og selskabets oprettelse af udvidelser til taksonomien er passende, når relevante elementer i ESEF-taksonomien ikke er identificeret
- Vurdering af forankringen af udvidelser til elementer i ESEF-taksonomien, og
- Afstemning af iXBRL-opmærket data med det reviderede koncernregnskab.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, med filnavnet fastejendom-2022-12-31-da.zip, i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

København, den 14. marts 2023  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedt  
statsaut. revisor  
mne24830



Anders Knudsen  
statsaut. revisor  
mne49064

**Resultat- og totalindkomstopgørelse for 2022**

(BELØB I DKK '000)

	Note	Moderselskab		Koncern	
		2022	2021	2022	2021
<b>RESULTATOPGØRELSE</b>					
Lejeindtægter	3	0	811	77.018	77.498
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	3	0	-631	-26.673	-29.004
<b>Resultat af ejendommenes drift</b>		<b>0</b>	<b>180</b>	<b>50.345</b>	<b>48.494</b>
Værdireguleringer af ejendomme	4	0	0	121.334	83.160
<b>Bruttoresultat</b>		<b>0</b>	<b>180</b>	<b>171.679</b>	<b>131.654</b>
Administrationsomkostninger	5,6,7	-13.959	-12.130	-14.168	-11.888
Andre driftsindtægter	8	10.816	10.294	941	0
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>-3.143</b>	<b>-1.656</b>	<b>158.452</b>	<b>119.766</b>
Nedskrivning og tilbageførsel af nedskrivninger på kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	1.347	11.327	0	0
Finansielle indtægter	10	7.052	3.635	0	2
Finansielle omkostninger	11	-1.772	-209	-12.999	-8.982
Værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser	12	0	0	2.548	-599
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.484</b>	<b>13.097</b>	<b>148.001</b>	<b>110.187</b>
Skat af årets resultat	13	-484	-320	-34.478	-33.182
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>3.000</b>	<b>12.777</b>	<b>113.523</b>	<b>77.005</b>
<b>TOTALINDKOMSTOPGØRELSE</b>					
Årets resultat		3.000	12.777	113.523	77.005
Anden totalindkomst efter skat		0	0	0	0
<b>ÅRETS TOTALINDKOMST</b>		<b>3.000</b>	<b>12.777</b>	<b>113.523</b>	<b>77.005</b>
Resultat pr. aktie i kr.	14			44,16	29,95
Udvandet resultat pr. aktie i kr.	14			44,05	29,91
<b>Forslag til fordeling af årets resultat</b>					
Overført til næste år		3.000	12.777	113.523	77.005

**Balance pr. 31. december 2022 - Aktiver**

(BELØB I DKK '000)

	Note	Moderselskab		Koncern	
		2022	2021	2022	2021
Investeringsejendomme	15	0	0	1.239.500	1.046.700
Projektejendomme	15	0	0	85.533	75.900
Leasingaktiver	15	3.375	5.135	3.091	638
Driftsmidler og inventar	15	252	436	2.516	2.972
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.627</b>	<b>5.571</b>	<b>1.330.640</b>	<b>1.126.210</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9, 15	177.175	175.828	0	0
Ansvarlig lånekapital til tilknyttede virksomheder	15	227.000	170.000	0	0
<b>Finansielle aktiver</b>		<b>404.175</b>	<b>345.828</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Langfristede aktiver</b>		<b>407.802</b>	<b>351.399</b>	<b>1.330.640</b>	<b>1.126.210</b>
Udskudte skatteaktiver	24	24	0	0	0
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	16	0	0	150	8
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	17	5.497	278	0	0
Andre tilgodehavender	18	585	127	2.976	2.114
Tilgodehavende skat		986	1.516	598	0
Periodeafgrænsningsposter	19	147	204	1.690	1.424
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.239</b>	<b>2.125</b>	<b>5.414</b>	<b>3.546</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	20	<b>3.778</b>	<b>3.308</b>	<b>66.678</b>	<b>59.103</b>
Aktiver bestemt for salg	21	0	0	0	78.750
<b>Kortfristede aktiver</b>		<b>11.017</b>	<b>5.433</b>	<b>72.092</b>	<b>141.399</b>
<b>Aktiver</b>		<b>418.819</b>	<b>356.832</b>	<b>1.402.732</b>	<b>1.267.609</b>

**Balance pr. 31. december 2022 - Passiver**

(BELØB I DKK '000)		Moderselskab		Koncern	
	Note	2022	2021	2022	2021
Selskabskapital	22	5.319	5.319	5.319	5.319
Overført resultat		346.610	343.453	593.372	479.692
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>23</b>	<b>351.929</b>	<b>348.772</b>	<b>598.691</b>	<b>485.011</b>
Udskudte skatteforpligtelser	24	0	6	93.675	60.099
Deposita		253	237	36.826	29.735
Prioritetsgæld	25	0	0	432.775	526.560
Bankgæld		0	0	206.238	125.124
Leasingforpligtelser	26	2.581	4.222	2.434	426
Gæld til tilknyttede virksomheder		52.580	0	0	0
<b>Langfristede forpligtelser</b>		<b>55.414</b>	<b>4.465</b>	<b>771.948</b>	<b>741.944</b>
Skyldig selskabsskat		0	0	0	801
Prioritetsgæld	25	0	0	11.445	20.211
Bankgæld		0	0	5.000	0
Leasingforpligtelser	26	945	1.047	806	216
Leverandørgæld		212	351	4.914	8.357
Gæld til tilknyttede virksomheder	27	7.490	0	0	0
Anden gæld	28	2.829	2.172	9.674	9.620
Periodeafgrænsningsposter	29	0	25	254	649
Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg	21	0	0	0	800
<b>Kortfristede forpligtelser</b>		<b>11.476</b>	<b>3.595</b>	<b>32.093</b>	<b>40.654</b>
<b>Passiver</b>		<b>418.819</b>	<b>356.832</b>	<b>1.402.732</b>	<b>1.267.609</b>

**Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022**

KONCERN (BELØB I DKK '000)	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital 1. januar 2021</b>	<b>5.319</b>	<b>402.499</b>	<b>407.818</b>
Årets resultat	0	77.005	77.005
Anden totalindkomst	0	0	0
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>77.005</b>	<b>77.005</b>
Aktieoptionsprogram	0	188	188
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>5.319</b>	<b>479.692</b>	<b>485.011</b>
<b>Egenkapital 1. januar 2022</b>	<b>5.319</b>	<b>479.692</b>	<b>485.011</b>
Årets resultat	0	113.523	113.523
Anden totalindkomst	0	0	0
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>113.523</b>	<b>113.523</b>
Aktieoptionsprogram	0	157	157
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>5.319</b>	<b>593.372</b>	<b>598.691</b>

**Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022**

MODERSELSKAB (BELØB I DKK '000)	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital 1. januar 2021</b>	<b>5.319</b>	<b>330.488</b>	<b>335.807</b>
Årets resultat	0	12.777	12.777
Anden totalindkomst	0	0	0
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>12.777</b>	<b>12.777</b>
Aktieoptionsprogram	0	188	188
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>5.319</b>	<b>343.453</b>	<b>348.772</b>
<b>Egenkapital 1. januar 2022</b>	<b>5.319</b>	<b>343.453</b>	<b>348.772</b>
Årets resultat	0	3.000	3.000
Anden totalindkomst	0	0	0
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>3.000</b>	<b>3.000</b>
Aktieoptionsprogram	0	157	157
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>5.319</b>	<b>346.610</b>	<b>351.929</b>

## Pengestrømsopgørelse

(BELØB I DKK '000)

	Note	Moderselskab		Koncern	
		2022	2021	2022	2021
Resultat af primær drift		-3.143	-1.656	158.452	119.766
Tilbageførsel af ikke likvide poster		880	2.862	2.814	855
Tilbageførsel af værdireguleringer	4	0	0	-121.334	-83.160
Ændring i driftskapital	31	2.869	-2.010	-5.652	-34
Betalt selskabskat		16	-1.848	-2.301	-1.848
<b>Pengestrøm fra primær drift</b>		<b>622</b>	<b>-2.652</b>	<b>31.979</b>	<b>35.579</b>
Finansielle indtægter		7.052	3.635	0	2
Finansielle omkostninger		-1.772	-209	-12.999	-8.982
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>		<b>5.902</b>	<b>774</b>	<b>18.980</b>	<b>26.599</b>
Mellemværende med tilknyttede virksomheder		-57.000	-10.000	0	0
Forbedringer af ejendomme		0	0	-94.313	-27.990
Køb af driftsmidler		0	-218	-690	-1.816
Salg af investeringsejendomme		0	0	91.963	16.000
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>		<b>-57.000</b>	<b>-10.218</b>	<b>-3.040</b>	<b>-13.806</b>
Afdrag på prioritetsgæld		0	0	-15.443	-20.143
Indfrielse af prioritetsgæld		0	0	-84.559	-8.283
Optagelse af bankgæld		0	0	86.113	34.744
Afdrag på leasinggæld		-1.029	-889	-766	-138
Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg		0	0	-800	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		52.580	0	0	0
Deposita, lejere		16	145	7.090	2.804
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>		<b>51.567</b>	<b>-744</b>	<b>-8.365</b>	<b>8.984</b>
<b>Årets pengestrøm</b>		<b>470</b>	<b>-10.188</b>	<b>7.575</b>	<b>21.777</b>
Likvider 01.01.		3.308	13.496	59.103	37.326
<b>Likvider 31.12.</b>		<b>3.778</b>	<b>3.308</b>	<b>66.678</b>	<b>59.103</b>



Hjørnekontoret, Brøndby



## Noteoversigt

1. Anvendt regnskabspraksis
2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder
3. Lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme
4. Værdiregulering af ejendomme
5. Personaleomkostninger
6. Aktiebaseret vederlæggelse
7. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor
8. Andre driftsindtægter
9. Nedskrivninger og tilbageførsel af nedskrivninger på kapitalandele i tilknyttede virksomheder
10. Finansielle indtægter
11. Finansielle omkostninger
12. Værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser
13. Skat af årets resultat
14. Resultat pr. aktie
15. Langfristede aktiver
16. Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser
17. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder
18. Andre tilgodehavender
19. Periodeafgrænsningsposter
20. Likvide beholdninger
21. Aktiver bestemt for salg
22. Selskabskapital
23. Egne aktier
24. Udskudt skat
25. Prioritetsgæld
26. Leasingforpligtelser
27. Gæld til tilknyttede virksomheder
28. Anden gæld
29. Periodeafgrænsningsposter
30. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser og kontraktlige forpligtelser
31. Ændring i driftskapital
32. Finansielle instrumenter og risici
33. Nærtstående parter
34. Aktionærforhold
35. Ny regnskabsregulering
36. Begivenheder efter balancedagen
37. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse
38. Bestyrelsens tillidshverv, kapitalandele og valgbarhed

## 1. Anvendt regnskabspraksis for Koncernen

Koncernens årsregnskab for 2022, 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.

### Implementering af nye standarder

Koncernen har med virkning fra den 1. januar 2022 implementeret følgende ændrede standarder og fortolkningsbidrag:

- Ændringer til IAS 37 vedrørende opgørelse af omkostninger til at opfylde en kontrakt ved vurdering af om kontrakten er tabsgivende.
- Ændringer til IAS 16 vedrørende indtægter fra salg af varer produceret på aktivet inden det er klar til brug.
- Ændringer til IFRS 3 vedrørende referencer til den regnskabsmæssige begrebsramme (Conceptual Framework).

Ingen af ovenstående ændringer har påvirket Koncernen.

### Koncernregnskabet

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

### Konsolideringsprincipper

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

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

### Skat og udskudt skat

Årets skat i Selskabet og dattervirksomheder, som består af

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

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

Ved beregning af årets skattepligtige indkomst anvendes de på balancedagen gældende 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 vurderes på hver balancedag, hvorvidt det er sandsynligt, at der i fremtiden vil blive frembragt tilstrækkelig skattepligtig indkomst til, at det udskudte skatteaktiv vil kunne udnyttes.

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

### Totalindkomstopgørelsen

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder årets indtægter ved udlejning af ejendomme. Lejen periodiseres og indtægtsføres lineært over lejeperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Den indregnede omsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms, afgifter og efter fradrag af afgivne rabatter.

Omsætningen består af kontrakter med én leveringsforpligtelse, hvorfor der ikke foretages allokering af vederlaget til

flere komponenter. Rabatter fradrages vederlaget ligeligt over uopsigelsesperioden i lejeaftalen. Hertil kommer opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger.

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

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

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

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

#### **Værdireguleringer af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder:

- Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.
- Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme i forhold til den skønnede dagsværdi primo regnskabsåret.
- Kompensation til reetablering fra fraflyttede lejere.

#### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration, herunder omkostninger til lønninger, honorarer, kontorholdsomkostninger samt afskrivning af driftsmidler, inventar og leasingaktiver. Afskrivning på driftsmidler og inventar foretages lineært over fire år.

#### **Aktieoptionsprogram**

Værdien af medarbejderes serviceydelser modtaget som modydelse for tildelte optioner måles til dagsværdien af optionerne. For egenkapitalafregnede aktieoptioner måles dagsværdien på tildelingstidspunktet og indregnes i resultatopgørelsen under personaleomkostninger over den periode, hvor den endelige ret til optionerne optjenes (vesting-perioden). Modposten hertil indregnes direkte i egenkapitalen som en ejertransaktion.

I forbindelse med første indregning af aktieoptionerne skønnes over antallet af optioner, som medarbejderne forventes at erhverve ret til i henhold til servicebetingelserne. Efterfølgende justeres for ændringer i skønnet over antallet af retserhvervede optioner, så den samlede indregning er baseret på det faktiske antal retserhvervede optioner.

Dagsværdien af de tildelte optioner estimeres ved anvendelse af en optionsprismodel. Ved beregningen tages der hensyn til de betingelser og vilkår, der knytter sig til de tildelte aktieoptioner.

#### **Andre driftsindtægter**

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

#### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gældsforpligtelser, afholdte transaktionsomkostninger ved lånoptagelse, dagsværdiregulering af prioritetsgæld, ansvarlig lånekapital i døtre samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### **Balancen**

##### **Investeringsejendomme**

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

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

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

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

### Projektejendomme

Projektejendomme er ejendomme, der er taget ud af porteføljen med investeringsejendomme mens de gennemgår væsentlige værdiforøgende ombygninger. Ejendomme overføres fra porteføljen af investeringsejendomme til dagsværdi. Efterfølgende måles projektejendomme til dagsværdi såfremt denne kan skønnes pålideligt, alternativt måles projektejendommen til kostpris med tillæg af projekt- og finansieringsomkostninger.

### Leasingkontrakter

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

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

- Faste betalinger.
- Variable betalinger, som ændrer sig i takt med ændringer i et indeks eller en rente, baseret på gældende indeks eller rente.
- Skyldige betalinger under en restværdigaranti.
- Udnyttelsesprisen for køboptioner, som ledelsen med rimelige 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 akkumu-

lerede af- og nedskrivninger. Leasingaktivet afskrives over den korteste af leasingperioden og leasingaktivets brugstid. Afskrivningerne indregnes lineært i resultatopgørelsen. Leasingaktivet justeres for ændringer i leasingforpligtelsen som følge af ændringer i vilkårene i leasingaftalen eller ændringer i kontraktens pengestrømme i takt med ændringer i et indeks eller en rente.

Leasingaktiver afskrives lineært over den forventede lejeperiode, der udgør 3-5 år. Leasingaktivet og leasingforpligtelsen præsenteres særskilt i balancen. Leasingaktiver med lav værdi og kortfristede leasingaftaler indregnes ikke i balancen. I stedet indregnes leasingydelser vedrørende disse leasingaftaler lineært i resultatopgørelsen.

### Driftsmidler

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

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter vedr. aktiver

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

### Aktiver bestemt for salg

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

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

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

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

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

#### **Egne aktier**

Anskaffelses- og afståelsessummer samt udbytte for egne kapitalandele indregnes direkte i overført resultat under egenkapitalen. Gevinst og tab ved salg indregnes således ikke i resultatopgørelsen.

#### **Egenkapital**

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

#### **Hensatte forpligtelser**

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

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

#### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld håndteres som led i en dokumenteret risikostyringsproces og styres samt rapporteres løbende til dagsværdi. Dagsværdien er klassificeret som niveau 2 i dagsværdihierarkiet. Gæld til realkreditinstitutter og øvrige kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme indregnes ved lånoptagelsen og efterfølgende til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i totalindkomstopgørelsen under ’Værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser’.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser, herunder bankgæld, leveran-

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

#### **Periodeafgrænsningsposter vedr. passiver**

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

#### **Pengestrømsopgørelsen**

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

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

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

#### **Driftssegmenter**

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

#### **Hoved- og nøgletal**

Nøgletallene er defineret og beregnet i overensstemmelse med IPD/Dansk Ejendomsindeks definitioner.

#### **Ejendomsafkast før værdiregulering (afkastgrad 1)**

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

#### **Ejendomsafkast efter værdiregulering (afkastgrad 2)**

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

#### **Forrentning af egenkapitalen**

Årets resultat i procent af årets gennemsnitlige egenkapital.

**Udlejningsgrad**

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

**Gennemsnitligt vægtet afkastkrav**

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

**Resultat af ejendomme, udlejet.**

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

**Husleje, udlejet, pr. kvm.**

Årets lejeindtægt i forhold til udlejede arealer ultimo året.

**Resultat af ejendomme inkl. værdiregulering.**

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

**Dagsværdi af ejendomme.**

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

**Omkostningsprocent**

Samlede administrationsomkostninger i procent af ejendomsbalancen ultimo.

**Resultat pr. aktie og udvandet resultat pr. aktie**

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

**Gennemsnitlig lånerente**

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

**Loan to Value (LTV)**

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

**Indre værdi**

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

**Anvendt regnskabspraksis for Moderselskab**

Regnskabet for Fast Ejendom Danmark A/S for 2022 aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

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

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

**Totalindkomstopgørelsen****Lejeindtægter**

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

Regnskabspraksis følger herudover Koncernens praksis.

**Udbytte af kapitalandele i dattervirksomheder i Moderselskabets årsregnskab**

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

**Balancen****Kapitalandele i dattervirksomheder i Moderselskabets årsregnskab**

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

## 2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder for Koncernen

Ledelsen vurderer løbende påvirkningen af klimaændringerne. Virkningerne har ikke haft væsentlig indflydelse på estimaterne og vurderinger foretaget i årsregnskabet. Koncernens ejendomme er geografisk placeret i Danmark og udenfor områder med særlige risici ved klimaforandringer. Det er ledelsens vurdering, at klimaforandringerne ikke vil have væsentlig indflydelse på Koncernens evne til fortsat drift.

I 2023 forventes udfordrende vilkår for den danske ejendomsbranche, som er stillet overfor stigende renter, høj inflation, og generel økonomisk usikkerhed. Det er ledelsens vurdering, at udviklingen i den internationale økonomi ikke vil have en væsentlig indflydelse på Koncernens evne til fortsat drift.

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

### Væsentlige regnskabsmæssige skøn

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

#### Dagsværdi af investeringsejendomme

Ejendommene værdiansættes ultimo hver måned (senest pr. den 31. december 2022) 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 med diskonteringsrenten eksklusiv inflation.

Den vigtigste faktor ved dagsværdiberegningen er forrentningskravet. Det gennemsnitlige vægtede forrentningskrav ultimo 2022 er 6,5 pct. (2021: 6,5 pct.).

#### Anvendt vægtet gns. afkastkrav i 2022 (pct.)

	Kontor	Lager- og logistik	Bolig	I alt
Sjælland	6,5	5,7	-	6,1
Jylland	7,5	7,6	-	7,6
Fyn	7,5	6,8	-	6,9
<b>I alt</b>	<b>6,5</b>	<b>6,6</b>	-	<b>6,5</b>

#### Anvendt vægtet gns. afkastkrav i 2021 (pct.)

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

Forrentningskravet er udtryk for det langsigtede afkast ejendommene vil give, forudsat indtægter og udgifter er stabiliseret. Det realiserede afkast i det enkelte år (ejendommens nettoindtægter i forhold til dagsværdien) vil typisk være forskelligt fra forrentningskravet, idet indtægter og udgifter sjældent vil være gennemsnitlige i det enkelte år. Hertil kommer, at visse udgifter generelt ikke indgår i DCF kalkulationen (herunder realiserede tab på debitorer, revision, advokat og annoncering) og dele af dagsværdien (værdi af byggeretter og kontante deposita) ikke giver et afkast, der kan bogføres på ejendommene.

En ændring af forrentningskravet med -1,0 procentpoint, ved den aktuelle markedsleje, vil isoleret set betyde, at dagsværdien af hele ejendomsporteføljen ændres med +226 mio. kr. (2021: +207 mio. kr.) en tilsvarende stigning vil have modsatrettet effekt. Diskonteringsrenten er fastsat nominelt og beregnet som forrentningskravet multipliceret med inflationen ud fra følgende formel:  $(1 + \text{nominel diskonteringsrente}) = (1 + \text{real diskonteringsrente}) \times (1 + \text{inflation})$ .

Frie pengestrømme diskonteres medio året, da lejen typisk er forudbetalt måneds- eller kvartalsvis. Der er forudsat en inflation for både indtægter og udgifter på 2,0 pct. p.a. i overensstemmelse med Den Europæiske Centralbanks langsigtede inflationsmål. Prisudviklingen er dog fraveget i de tilfælde, hvor der kontraktuelt er aftalt andet med lejerne.

For kontrakter uden uopsigelsesperioder er tomgangsrisikoen vurderet individuelt (9-12 måneder). Den gennemsnitlige

tomgangsprocent i 2023 er budgetteret til 22,1 pct. (2022: 28,8 pct.).

Efter budgetperiodens udløb er der i terminalåret indlagt en generel, langsigtet tomgang med 10,0 pct. (2021: 10,0 pct.) for samtlige erhvervsjendomme. Desuden er der taget højde for varige ændringer i lejeniveau og øvrige lejevilkår samt langsigtede drifts- og vedligeholdelsesudgifter.

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

#### Anvendt gns. markedsleje i 2022 (kr./m<sup>2</sup>)

	Kontor	Lager- og logistik	Bolig	I alt
Sjælland	879	511	-	676
Jylland	600	318	-	353
Fyn	712	361	-	408
<b>I alt</b>	<b>797</b>	<b>397</b>	-	<b>523</b>

#### Anvendt gns. markedsleje i 2021 (kr./m<sup>2</sup>)

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

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. m<sup>2</sup> spænder fra kr. 0 (for ejendomme, hvor vedligeholdelsen betales af lejer) til kr. 266 (2021: kr. 416). Den gennemsnitlige vægtede vedligeholdelsesudgift for hele porteføljen er 43 kr./m<sup>2</sup> (2021: 43 kr./m<sup>2</sup>). 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.

Selskabets anvendte parametre og metode til værdiansættelse samt den af Selskabet opgjorte dagsværdi understøttes ved udarbejdelse af uafhængige rapporter fra valuarfirmaerne Nordicals og Ring3Erhverv. Honoraret for det udførte arbejde har

været fast og er dermed uafhængigt af vurderingernes resultat.

Værdiansættelsesmetoden følger Finanstilsynets gældende vejledning og følger desuden i al væsentlighed 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)

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.

#### Dagsværdi af projektejendomme

Projektejendomme værdiansættes ultimo hver måned (senest pr. 31. december 2022) til dagsværdi såfremt denne kan opgøres pålideligt. Alternativt måles projektejendommene til kostpris.

Den anvendte metode indebærer, at nutidsværdien af projektejendomme opgøres ved tilbagediskontering af den forventede værdi af det endelige nøglefærdige projekt, samt resterende projektomkostninger. Allerede afholdte omkostninger indregnes løbende som tilgang i kostprisen.

Det samlede projekt er værdiansat i samarbejde med ejendomsmæglerfirmaerne Home og commercium. Hvor Home har vurderet de anvendte lejeniveauer for lejeboligerne har commercium bidraget med vurdering af den overordnede businesscase herunder forrentningskrav, driftsomkostninger m.m.

Forrentningskravet, anvendt til diskonteringen af de kommende betalingsstrømme, er en vigtig faktor ved dagsværdiberegningen. Årets anvendte forrentningskrav udgør vægtet 4,85 pct. En ændring af forrentningskravet med -1,0 procentpoint for erhvervsdelen og -0,25 procentpoint for boligdelen vil medføre, at dagsværdien af projektejendommene ændres med +18 mio. kr. En tilsvarende stigning vil have en effekt på -18 mio. kr.

De anvendte lejeniveauer er vurderet ud fra de pågældende lejligheders størrelser og svinger fra 1.710 kr./m<sup>2</sup> for de mindste lejligheder til 1.415 kr./m<sup>2</sup> for de største lejligheder. For erhvervslejemål svinger det anvendte lejeniveau fra 500 kr./m<sup>2</sup> for kælderlokaler til 1.600 kr./m<sup>2</sup> for laboratorie ekskl. drift.



### Måling af prioritetsgæld til dagsværdi

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

På baggrund af den finansielle stilling og Loan to Value (LTV) for ejendomme pr. 31. december 2022, er egen kreditrisikoen vurderet som helt uvæsentlig ved opgørelse af prioritetsgældens dagsværdi. Da prioritetsgælden alene kan indfries, omlægges eller overdrages baseret på børskursværdien af de underliggende obligationer, vurderes det at dagsværdimålingen skal klassificeres som niveau 2 i dagsværdihierarkiet, så længe der ikke er indtruffet en betydelig forringelse i kreditrisikoen i forhold til markedets kreditvurdering af det udstedende realkreditinstitut, herunder i styrken af den stillede sikkerhed i form af LTV for de enkelte ejendomme. Der henvises til note 32.

### Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder for Moderselskab

#### Vurdering af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

For kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderer ledelsen årligt, om der er indikationer af, at der er sket værdiforringelse eller om tidligere nedskrivninger skal tilbageføres som følge af en stigende genindvindingsværdi. Ledelsen har vurderet, at der, som følge af en stigning i nettoaktiverne i dattervirksomhederne, ikke er indikationer for en reduktion i genindvindingsværdien. Kapitalandelene akkumulerede nedskrivninger er i 2022 netto tilbageført med 1.347 t.kr. (2021: tilbageført med 11.327 t.kr.).

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

### 3. Lejeindtægter og omkostninger vedrørende investerings- og projektejendomme

(BELØB I DKK '000)

	Moderselskab		Koncern	
	2022	2021	2022	2021
Lejeindtægter	0	811	77.018	77.498
Driftsomkostninger, ejendomme med lejeindtægter	0	-631	-20.794	-22.600
Driftsomkostninger, ejendomme i tomgang	0	0	-5.879	-6.404
<b>Resultat af ejendommenes drift</b>	<b>0</b>	<b>180</b>	<b>50.345</b>	<b>48.494</b>

Fremtidige kontraktlige minimumslejeindtægter på uopsigelige lejekontrakter fordeler sig således:

Inden for 1 år fra balancedagen	0	0	47.468	34.911
Mellem 1 og 5 år fra balancedagen	0	0	120.152	95.601
Efter 5 år fra balancedagen	0	0	25.026	33.928
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>192.646</b>	<b>164.440</b>

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

2022	Kontor	Lager og logistik	Bolig	Andet	Lejeindtægter i alt
Sjælland	26.391	19.210	263	625	46.489
Jylland	768	19.234	0	0	20.002
Fyn	1.195	9.332	0	0	10.527
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>28.353</b>	<b>47.777</b>	<b>263</b>	<b>625</b>	<b>77.018</b>

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

**4. Værdiregulering af ejendomme**

(BELØB I DKK '000)

	Morderselskab		Koncern	
	2022	2021	2022	2021
Dagsværdi, regulering til markedsværdi	0	0	114.422	81.460
Gevinst/tab ved salg af ejendomme	0	0	6.912	1.700
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>121.334</b>	<b>83.160</b>
<b>5. Personaleomkostninger</b>				
Gager, lønninger og bestyrelseshonorarer	-8.765	-7.767	-8.765	-7.767
Aktieafløjning	-157	-188	-157	-188
Pension	-369	-343	-369	-343
Andre omkostninger til social sikring	-53	-50	-53	-50
Øvrige personaleomkostninger	-298	-196	-298	-196
<b>I alt</b>	<b>-9.642</b>	<b>-8.544</b>	<b>-9.642</b>	<b>-8.544</b>
<b>Gennemsnitlig antal ansatte</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
<b>Bestyrelseshonorar:</b>				
Niels Roth, formand	-325	-300	-325	-300
Søren Hofman Laursen	-150	-125	-150	-125
Peter Olsson (AP Pension)	-150	-125	-150	-125
<b>I alt</b>	<b>-625</b>	<b>-550</b>	<b>-625</b>	<b>-550</b>
<b>Direktionshonorar:</b>				
Torben Schultz, fast gage inkl. bonus	-3.797	-3.074	-3.797	-3.074
Torben Schultz, aktieafløjning	-109	-131	-109	-131
<b>I alt</b>	<b>-3.906</b>	<b>-3.205</b>	<b>-3.906</b>	<b>-3.205</b>

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

## 6. Aktiebaseret vederlæggelse

Moderselskabet etablerede i 2019 et aktieoptionsprogram for direktionen samt øvrige ledende medarbejdere i Fast Ejendom Danmark A/S. Aktieoptionsprogrammet omfatter pr. 31. december 2022 i alt 36.000 stk. aktieoptioner. Hver aktieoption giver optionsejeren ret til at købe én eksisterende aktie til en nominel værdi á 2 kr. pr. aktie. De udestående optioner svarer til 1,35 pct. af aktiekapitalen, hvis samtlige aktieoptioner udnyttes.

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

Retserhvervelsen til aktieoptionerne sker i takt med uopsagt ansættelsesforhold og erhverves med 1/3 pr. den 31. oktober 2020, 1/3 løbende over perioden fra den 1. november 2020 til den 31. oktober 2021 samt 1/3 løbende over perioden fra den 1. november 2021 til den 31. oktober 2022. Der er ikke øvrige betingelser for retserhvervelse. Der gælder særlige bestemmelser vedrørende sygdom og død samt ved ændringer i Selskabets kapitalforhold m.v. Optionerne kan alene udnyttes fra den 1. november 2022 i en periode på fire uger efter denne dato.

Udnyttelsesperioden på optionerne er forlænget i november 2022 til Q1 2023. Forlængelsen af udnyttelsesperioden er behandlet som en modifikation for eksisterende aftaler. Som resultat af modifikationen har Selskabet, baseret på en Black-Scholes model, foretaget en genmåling af dagsværdien af optionsaftalerne på tidspunktet for modifikationen. Modifikation og genmåling har ikke resulteret i yderligere omkostninger.

Der er tale om en egenkapitalbaseret ordning idet optionerne alene kan afregnes i aktier. En andel af Selskabets beholdning af egne aktier er reserveret til afregning af tildelte optioner.

For udestående optioner pr. den 31. december 2022 udgør den gennemsnitlige restløbetid 0 år. I 2022 udgør den i resultatet indregnede omkostning vedrørende aktieoptioner 157 t.kr. (10.000 stk.), heraf kan 109 t.kr. relateres til direktør Torben Schultz og 48 t.kr. til øvrige medarbejdere. Dagsværdien pr. option er på tildelingstidspunktet i 2019 opgjort til 15,7 kr. Aktiekurs ultimo 2022 udgjorde 135,00 kr.

De beregnede dagsværdier ved tildeling er baseret på en Black-Scholes model til værdiansættelse af optioner. Forudsætningerne for opgørelsen af dagsværdien på tildelingstidspunktet er den forventede volatilitet estimeret ud fra et to års ugentligt gennemsnit af kursudsving på 16 sammenlignelige selskaber.

Specifikation af udestående aktieoptioner	Direktion	Øvrige ledende medarbejdere	Total
<b>Udestående aktieoptioner primo 2021</b>	<b>25.000</b>	<b>11.000</b>	<b>36.000</b>
Tildelt i 2021	0	0	0
<b>Udestående aktieoptioner ultimo 2021</b>	<b>25.000</b>	<b>11.000</b>	<b>36.000</b>
Tildelt i 2022	0	0	0
<b>Udestående aktieoptioner ultimo 2022</b>	<b>25.000</b>	<b>11.000</b>	<b>36.000</b>
<b>Udnyttede aktieoptioner primo 2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Udnyttet i 2021	0	0	0
<b>Udnyttede aktieoptioner ultimo 2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Udnyttet i 2022	0	0	0
<b>Udnyttede aktieoptioner ultimo 2022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

**7. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor**

(BELØB I DKK '000)

	Moderselskab		Koncern	
	2022	2021	2022	2021
Revision	-199	-182	-629	-596
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0	0	0	-35
Skatterådgivning	-31	-50	-31	-50
Andre ydelser	-13	-25	-32	-43
<b>I alt</b>	<b>-243</b>	<b>-257</b>	<b>-692</b>	<b>-724</b>
<b>8. Andre driftsindtæger</b>				
Refusion fra koncern fordelte omkostninger	9.789	10.294	0	0
Indtægter fra fremleje	1.027	0	941	0
<b>I alt</b>	<b>10.816</b>	<b>10.294</b>	<b>941</b>	<b>0</b>
<b>9. Nedskrivning og tilbageførsel af nedskrivninger på kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Årets nedskrivninger	0	-8	0	0
Tilbageførsel af nedskrivninger	1.347	11.335	0	0
<b>I alt</b>	<b>1.347</b>	<b>11.327</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

I 2022 er foretaget tilbageførsel af tidligere års nedskrivning af kapitalandele i Ejendomsselskabet Ringager ApS på 1.347 t.kr.  
I 2021 er foretaget tilbageførsel af tidligere års nedskrivning af kapitalandele i Fast Ejendom Danmark 2 ApS på 11.335 t.kr.

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel og stemmerettigheder	Omsætning	Resultat	Aktiver	Egenkapital
Fast Ejendom Danmark 1 ApS	Brøndby	66.550	100%	64.159	129.870	1.117.863	399.686
Fast Ejendom Danmark 2 ApS	Brøndby	625	100%	263	1.021	53.603	53.285
Ejendomsselskabet Ringager ApS	Brøndby	80	100%	9.770	37.897	197.297	46.847
Ejendomsselskabet Baltorpvej ApS	Brøndby	40	100%	3.385	-56.918	133.502	-75.881

**10. Finansielle indtægter**

(BELØB I DKK '000)

	Moderselskab		Koncern	
	2022	2021	2022	2021
Øvrige renteindtægter	0	0	0	2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	7.052	3.635	0	0
<b>I alt</b>	<b>7.052</b>	<b>3.635</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

**11. Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger fra prioritetsgæld	0	0	-5.774	-6.090
Renteomkostninger fra bankgæld	-44	-41	-5.522	-2.373
Renteomkostninger fra leasinggæld	-237	-168	-169	-17
Renteomkostninger af lån fra tilknyttede virksomheder	-1.491	0	0	0
Låneomkostninger	0	0	-1.534	-502
<b>I alt</b>	<b>-1.772</b>	<b>-209</b>	<b>-12.999</b>	<b>-8.982</b>

**12. Værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser**

Realiseret kurstab	0	0	-6	-246
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	0	0	2.554	-353
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.548</b>	<b>-599</b>

**13. Skat af årets resultat**

Årets sambeskatningsbidrag	-406	-150	0	0
Aktuel skat	-107	-182	-902	-2.649
Ændring af udskudt skat	29	12	-33.576	-30.533
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>-484</b>	<b>-320</b>	<b>-34.478</b>	<b>-33.182</b>

Skat af årets resultat kan forklares således:

Beregnet 22% skat af resultat før skat	-766	-2.881	-32.560	-24.241
Skatteeffekt af:				
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	296	2.492	0	0
Anvendelse af ikke indregnede udskudte skatteaktiver	0	0	0	-1.171
Regulering af skatteaktiv	0	0	-2.018	-10.436
Ikke skattepligtige indtægter	0	74	0	0
Ikke fradragsberettigede omkostninger i øvrigt	-15	-6	-19	-9
Permanente afvigelser	1	2	120	68
Avance ved salg af ejendom	0	0	0	1.436
Anvendt underskud tidligere år	0	0	0	1.171
Regulering til tidligere år	0	0	0	0
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>-484</b>	<b>-320</b>	<b>-34.478</b>	<b>-33.182</b>

**14. Resultat pr. aktie**

(BELØB I DKK '000)

Beregning af resultat pr. aktie er baseret på følgende grundlag:

	Koncern	
	2022	2021
Årets resultat	113.523	77.005
Gennemsnitligt antal udstedte aktier, stk.	2.659.442	2.659.442
Gennemsnitligt antal egne aktier, stk.	88.463	88.463
Udestående aktieoptioners gennemsnitlige udvandingseffekt, stk.	6.199	3.688
Gennemsnitligt antal aktier i omløb, stk.	2.570.979	2.570.979
<b>Udvandet gennemsnitligt antal aktier i omløb, stk.</b>	<b>2.577.178</b>	<b>2.574.667</b>
<b>Resultat pr. aktie (EPS) à 2 kr.</b>	<b>44,16</b>	<b>29,95</b>
<b>Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D) à 2 kr.</b>	<b>44,05</b>	<b>29,91</b>

**15. Langfristede aktiver, KONCERN**

(BELØB I DKK '000)

	Investe- ringsej- domme	Projek- tejdom- me	Leasingak- tiver	Driftsma- teriel og inventar
Kostpris 1. januar 2021	1.248.403	0	397	2.230
Tilgang	27.990	0	392	1.816
Genmåling	0	0	71	-0
Overførsel	-143.603	143.603	0	0
Afgang	-14.049	0	0	0
Overført til aktiver bestemt for salg	-71.831	0	0	0
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>1.046.910</b>	<b>143.603</b>	<b>861</b>	<b>4.046</b>
Op-/nedskrivninger 1. januar 2021	-142.203	0	0	0
Årets op-/nedskrivninger	83.160	0	0	0
Afgang	-1.951	0	0	0
Overførsel	67.703	-67.703	0	0
Overført til aktiver bestemt for salg	-6.919	0	0	0
<b>Op-/nedskrivninger 31. december 2021</b>	<b>-210</b>	<b>-67.703</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Afskrivninger 1. januar 2021	0	0	-60	-302
Årets afskrivninger	0	0	-163	-771
<b>Afskrivninger 31. december 2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-223</b>	<b>-1.073</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>1.046.700</b>	<b>75.900</b>	<b>638</b>	<b>2.972</b>
<b>Kostpris 1. januar 2022</b>	<b>1.046.910</b>	<b>143.603</b>	<b>861</b>	<b>4.046</b>
Tilgang	33.413	60.899	3.224	690
Genmåling	0	0	45	0
Afgang	-9.073	0	0	0
Kostpris 31. december 2022	1.071.250	204.502	4.130	4.736
<b>Op-/nedskrivninger 1. januar 2022</b>	<b>-210</b>	<b>-67.703</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Årets op-/nedskrivninger	165.688	-51.266	0	0
Afgang	2.772	0	0	0
<b>Op-/nedskrivninger 31. december 2022</b>	<b>168.250</b>	<b>-118.969</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Afskrivninger 1. januar 2022	0	0	-223	-1.073
Årets afskrivninger	0	0	-816	-1.147
<b>Afskrivninger 31. december 2022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.039</b>	<b>-2.220</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>1.239.500</b>	<b>85.533</b>	<b>3.091</b>	<b>2.516</b>

Koncernens ejendomme er stillet til sikkerhed for realkredit- og banklån som pr. balancedatoen andrager 655,5 mio. kr. (2021: 671,9 mio. kr.). I projektejendomme indgår aktiverede finansieringsomkostninger med 0 kr. i 2022. Der er ikke erhvervet nye ejendomme i 2022 eller 2021.



**15. Langfristede aktiver, MODERSELSKAB**

(BELØB I DKK '000)

	Leasingaktiver	Driftsmateriel og inventar	Kapitalandele i dattervirksomheder	Ansvarlig lånekapital til dattervirksomheder
Kostpris 1. januar 2021	2.464	565	177.175	160.000
Tilgang	1.798	218	0	10.000
Genmåling	3.678	0		
Afgang	-553	0	0	0
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>7.387</b>	<b>783</b>	<b>177.175</b>	<b>170.000</b>
Op-/nedskrivninger 1. januar 2021	0	0	-12.675	0
Årets op-/nedskrivninger	0	0	-8	0
Tilbageførsel af op-/nedskrivninger	0	0	11.336	0
<b>Op-/nedskrivninger 31. december 2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.347</b>	<b>0</b>
Afskrivninger 1. januar 2021	-1.271	-195	0	0
Årets afskrivninger	-1.018	-153	0	0
Afgang	37	0	0	0
<b>Afskrivninger 31. december 2021</b>	<b>-2.252</b>	<b>-348</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>5.135</b>	<b>436</b>	<b>175.828</b>	<b>170.000</b>
Kostpris 1. januar 2022	7.387	783	177.175	170.000
Tilgang	296	0	0	57.000
Genmåling	45	0	0	0
Afgang	-1.405	0	0	0
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>6.323</b>	<b>783</b>	<b>177.175</b>	<b>227.000</b>
Op-/nedskrivninger 1. januar 2022	0	0	-1.347	0
Årets op-/nedskrivninger	0	0	0	0
Tilbageførsel af op-/nedskrivninger	0	0	1.347	0
<b>Op-/nedskrivninger 31. december 2022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Afskrivninger 1. januar 2022	-2.252	-348	0	0
Årets afskrivninger	-1.141	-184	0	0
Afgang	445	0	0	0
<b>Afskrivninger 31. december 2022</b>	<b>-2.948</b>	<b>-532</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>3.375</b>	<b>252</b>	<b>177.175</b>	<b>227.000</b>

Af ansvarlig lånekapital vedrør 45.000 t.kr. (2021: 45.000 t.kr.) Ejendomsselskabet Ringager ApS, 100.000 t.kr. (2021: 100.000 t.kr.) Fast Ejendom Danmark 1 ApS, 82.000 t.kr. (2021: 0 kr.) Ejendomsselskabet Baltorpvej ApS og 0 kr. (2021: 25.000 t.kr.) Ejendomsselskabet Fast Ejendom Danmark 2 ApS. For vurdering af kreditrisiko henvises til note 32.

## 16. Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

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

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

De forventede tab på tilgodehavender fra salg ud fra en vægtet tabsprocent i 2022 fordeler sig således:

2022, (BELOB I DKK '000)	Tabsprocent	Tilgodehavende beløb	Forventet tab	Total
Ej forfalden	0,00%	0	0	0
Forfalden med 1 - 30 dage	0,00%	150	0	150
Forfalden med 31 - 60 dage	0,00%	0	0	0
Forfalden med mere end 60 dage	0,00%	0	0	0
<b>Total</b>		<b>150</b>	<b>0</b>	<b>150</b>

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

Hensættelser til tab i perioden: (BELOB I DKK '000)	2022	2021
Hensættelser til tab, primo	124	0
Tilgang i året	0	124
Afgang i året	0	0
Realiseret	-124	0
<b>Hensættelser til tab, ultimo</b>	<b>0</b>	<b>124</b>

**17. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder**

(BELØB I DKK '000)

	Morderselskab		Koncern	
	2022	2021	2022	2021
Fast Ejendom Danmark 2 ApS	0	213	0	0
Ejendomsselskabet Ringager ApS	5.497	65	0	0
<b>I alt</b>	<b>5.497</b>	<b>278</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Der er ingen nedskrivning til forventet tab på koncernfordringer da der ingen forventning er herfor.				
<b>18. Andre tilgodehavender</b>				
Tilgodehavende moms	69	127	1.835	1.397
Udlæg ved forsikringskader	0	0	50	257
Deposita	383	0	383	0
Udlæg for lejere m.v.	133	0	708	460
<b>I alt</b>	<b>585</b>	<b>127</b>	<b>2.976</b>	<b>2.114</b>
<b>19. Periodeafgrænsningsposter</b>				
Periodiserede lejerabatter	0	0	1.499	1.185
Forudbetalte omkostninger	147	204	191	239
<b>I alt</b>	<b>147</b>	<b>204</b>	<b>1.690</b>	<b>1.424</b>
<b>20. Likvide beholdninger</b>				
Bankindeståender	3.778	3.308	66.678	39.181
Pantsat i forbindelse med garantistillelse	0	0	0	19.922
<b>I alt</b>	<b>3.778</b>	<b>3.308</b>	<b>66.678</b>	<b>59.103</b>
<b>21. Aktiver bestemt for salg</b>				
Investeringsjendomme	0	0	0	78.750
<b>Aktiver bestemt for salg i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>78.750</b>
Deposita og forudbetalt husleje	0	0	0	800
<b>Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>800</b>

Aktiver bestemt for salg ultimo 2021 består af ejendommen Rådhusvej 13 i Charlottenlund. Ejendommen, der tidligere var Selskabets domicil, blev solgt medio december 2021 med overdragelse pr. den 1. februar 2022. Ejendommen blev ultimo 2021 målt til dagsværdi svarende til salgsprisen.

**22. Selskabskapital**

(BELØB I DKK '000)

	Moderselskab		Koncern	
	2022	2021	2022	2021
Selskabskapital primo	5.319	5.319	5.319	5.319
<b>Selskabskapital ultimo</b>	<b>5.319</b>	<b>5.319</b>	<b>5.319</b>	<b>5.319</b>

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.

**23. Egne aktier**

Kostpris, primo	10.000	10.000	10.000	10.000
Årets tilgang	0	0	0	0
<b>Kostpris, ultimo</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>

Beholdning ultimo 88.463 stk. svarende til 3,33 pct. af Selskabets aktiekapital. Gns.erhvervelseskurs 113,03.

Beholdningen af egne aktier er erhvervet som en del af tilbagekøbsprogram bemyndiget på Selskabets generalforsamling. Af beholdningen er 36.000 stk. reserveret til aktivt aktieoptionsprogram.



**25. Prioritetsgæld**

(BELØB I DKK '000)

**Gæld til realkreditinstitutter****Nominal værdi af prioritetsgæld***Prioritetsgæld forfalder til betaling således:*

Indenfor et år efter balancedagen

Efter et år og før fem år efter balancedagen

Efter fem år efter balancedagen

**I alt**

Prioritetsgæld er indregnet således i balancen

Langfristede forpligtelser

Kortfristede forpligtelser

**I alt**

	Moderselskab		Koncern	
	2022	2021	2022	2021
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>444.220</b>	<b>546.771</b>
<b>Nominal værdi af prioritetsgæld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>443.768</b>	<b>543.227</b>
<i>Prioritetsgæld forfalder til betaling således:</i>				
Indenfor et år efter balancedagen	0	0	11.445	20.211
Efter et år og før fem år efter balancedagen	0	0	76.353	94.357
Efter fem år efter balancedagen	0	0	356.422	432.203
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>444.220</b>	<b>546.771</b>
Prioritetsgæld er indregnet således i balancen				
Langfristede forpligtelser	0	0	432.775	526.560
Kortfristede forpligtelser	0	0	11.445	20.211
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>444.220</b>	<b>546.771</b>

**Koncern**

Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet

Prioritetsgæld

Bankgæld

Leasinggæld

Deposita

**Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet i alt**

	Primo	Pengestrømme	Ikke-kontante kursreguleringer		Ultimo
			2022		
	546.771	-100.002	-2.549		444.220
	125.124	86.113	0		211.238
	642	-766	3.364		3.240
	30.535	6.290	0		36.826
<b>Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet i alt</b>	<b>703.073</b>	<b>-8.365</b>	<b>815</b>		<b>695.523</b>
			2021		
	574.844	-28.426	353		546.771
	90.380	34.744	0		125.124
	338	-138	442		642
	27.731	2.804	0		30.535
<b>Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet i alt</b>	<b>693.293</b>	<b>8.984</b>	<b>795</b>		<b>703.073</b>

**Moderselskab**

Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet

Gæld til tilknyttede virksomheder

Leasinggæld

Deposita

**Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet i alt**

	2022			
		0	60.070	0
	5.269	-1.029	-714	3.526
	237	16	0	253
<b>Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet i alt</b>	<b>5.506</b>	<b>59.057</b>	<b>-714</b>	<b>63.849</b>
	2021			
	0	0	0	0
	1.210	-889	4.948	5.269
	92	145	0	237
<b>Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet i alt</b>	<b>1.302</b>	<b>-744</b>	<b>4.948</b>	<b>5.506</b>

## 26. Leasingforpligtelser

(BELØB I DKK '000)

Forfald af leasingforpligtelser

Under 1 år

Mellem 1 til 5 år

**Total ikke-diskonteret leasingforpligtelse 31. december 2022**

**Leasingforpligtelser indregnet i balancen**

Kortfristet

Langfristet

Beløb indregnet i resultatopgørelsen

**Renteomkostninger relateret til leasingforpligtelser**

	Moderselskab		Koncern	
	2022	2021	2022	2021
Forfald af leasingforpligtelser				
Under 1 år	1.100	1.287	950	455
Mellem 1 til 5 år	2.767	4.642	2.617	846
<b>Total ikke-diskonteret leasingforpligtelse 31. december 2022</b>	<b>3.867</b>	<b>5.929</b>	<b>3.567</b>	<b>1.301</b>
<b>Leasingforpligtelser indregnet i balancen</b>	<b>3.526</b>	<b>5.269</b>	<b>3.240</b>	<b>642</b>
Kortfristet	945	1.047	806	216
Langfristet	2.581	4.222	2.434	426
Beløb indregnet i resultatopgørelsen				
<b>Renteomkostninger relateret til leasingforpligtelser</b>	<b>237</b>	<b>168</b>	<b>183</b>	<b>22</b>

Koncernen og Moderselskabets leasingaftaler vedrører primært lejede lokaler, biler og driftsmateriel. Indtægter fra fremleje af lejede lokaler fremgår af note 8.

Leasingaktiver som fremlejes på operationelle lejekontrakter udgør 2.623 t.kr. (2021: 0 kr.) for Koncernen og 2.623 t.kr. (2021: 0 kr.) for Moderselskabet.

Koncernen og Moderselskabet anser risici i forbindelse med videreudlejning som begrænsede.

Fastlæggelse af leasingperioden i leasingkontrakter. Leasingperioden indeholder leasingaftalens uopsigelige periode, perioder omfattet af en forlængelsesoption, som med rimelig sandsynlighed forventes at blive udnyttet, og perioder omfattet af en opsigelsesoption, som med rimelig sandsynlighed forventes ikke at blive udnyttet.

For 2022 har Koncernen betalt 949 t.kr. (2021: 160 t.kr.) vedrørende leasingkontrakter, heraf udgør rentebetalinger relateret til indregnede leasingforpligtelser 183 t.kr. (2021: 22 t.kr.), og afdrag på indregnet leasinggæld 766 t.kr. (2021: 138 t.kr.).

For 2022 har Moderselskabet betalt 1.266 t.kr. (2021: 1.057 t.kr.) vedrørende leasingkontrakter, heraf udgør rentebetalinger relateret til indregnede leasingforpligtelser 237 t.kr. (2021: 168 t.kr.), og afdrag på indregnet leasinggæld 1.029 t.kr. (2021: 889 t.kr.).

Koncernen og Moderselskabet har ingen kortfristede eller lavværdis leasingaftaler.

## 27. Mellemsgninger med tiknyttede virksomheder

Fast Ejendom Danmark 1 ApS

**I alt**

-7.490	0	0	0
<b>-7.490</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**28. Anden gæld**

(BELØB I DKK '000)

	Moderselskab		Koncern	
	2022	2021	2022	2021
Skyldig A-skat m.m.	6	6	6	6
Feriepengeforpligtelse	373	276	374	276
Tilbageholdte beløb fra fraflyttede lejere	0	0	3.789	4.714
Skyldige omkostninger	2.450	1.890	3.041	3.271
Skyldig refusionsopgørelse	0	0	0	345
Varme- og driftregnskaber	0	0	2.464	1.008
<b>I alt</b>	<b>2.829</b>	<b>2.172</b>	<b>9.674</b>	<b>9.620</b>

**29. Periodeafgrænsningsposter**

Forudbetalt leje	0	25	254	649
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>25</b>	<b>254</b>	<b>649</b>

**30. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser og kontraktlige forpligtelser**

Regnskabsmæssig værdi af ejendomme stillet til sikkerhed		0	1.325.033	1.043.200
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.325.033</b>	<b>1.043.200</b>

Prioritets- og bankgæld på i alt 655,5 mio. kr. er sikret ved pant i ejendomme. Sikkerhedsstillelse kan udløses ved manglende overholdelse af betalingsfrister. Fast Ejendom Danmark A/S har afgivet selvskyldnerkaution over for datterselskabernes bankforbindelser.

Selskabet har, i forbindelse med ombygning af ejendommen Baltorpevej, afgivet en bygherregaranti overfor entreprenørfirmaet HHM A/S på 19,9 mio. kr. Garantien nedskrives i takt med betaling af de sidste tilsvarende rater.

Modervirksomheden er sambeskattet med FED 1, FED 2, Ringager og Baltorpevej i hele perioden.

Som administrationselskab hæfter virksomheden ubegrænset og solidarisk med FED 1, FED 2, Ringager og Baltorpevej i sambeskatningen for danske selskabsskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen udgør 0 kr. pr. 31. december 2022 (2021: 801 t.kr.).

**31. Ændring i driftskapital**

Ændring i tilgodehavender og periodeafgrænsningsposter	-5.114	-1.459	-1.868	1.245
Ændring i leverandørgæld, periodeafgrænsningsposter og anden gæld	7.983	-551	-3.784	-1.279
<b>I alt</b>	<b>2.869</b>	<b>-2.010</b>	<b>-5.652</b>	<b>-34</b>



## 32. 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. Pr. balancedagen har Koncernen ikke indgået renteswaps eller andre renteaftaler.

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 risici 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 kredittvurderes.

Koncernen har fra sine lejere modtaget deposita på 36.826 t.kr. (2021: 29.735 t.kr.) til afdækning af kreditrisici vedrørende lejere.

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 150 t.kr. (2021: 8 t.kr.) som er sikret ved garanti eller deposita.

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

### Likviditetsrisici

Likviditetsrisici er risici 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:

Mio. kr.	Koncern			Total
	Forfaldstidspunkt			
Kategori	0-1 år	1-5 år	>5 år	
Prioritetsgæld	-30	-134	-461	-625
Bankgæld	-15	-151	-95	-261
Leasinggæld	-1	-3	0	-4
Leverandørgæld	-5	0	0	-5
<b>I alt</b>	<b>-51</b>	<b>-288</b>	<b>-556</b>	<b>-895</b>

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

### Markedsrisici

Markedsrisici er risici 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. Ledelsen 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 44,4 pct. (2021: 54,6 pct.). Med henblik på bedst muligt at sikre Koncernens evne til gældsservicering og refinansiering, har bestyrelsen besluttet et langsigtet LTV mål på omkring 60 - 65 pct. i et velfungerende finansielt marked.

Ultimo 2022 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inklusive bidrag på Koncernens realkreditgæld 1,03 pct. (2021: 1,00 pct.). En ændring på 1,0 procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en ændring i Koncernens årlige renteomkostninger før skat på ca. 4,4 mio. kr. (2021: 5,4 mio. kr.).

	Arlig renteomkostning t.kr.	Ændring i arlig renteomkostning t.kr.	Modificeret varighed i år	Ændring i værdi af gældssportefølje	Ændring i resultat for skat
1 % rentefald	123	-4.438	0,46	2.082	2.356
1 % rentestigning	8.999	4.438	0,46	-1.996	-2.442
<b>Nuværende rente</b>	<b>4.561</b>	<b>0</b>	<b>0,46</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Baseret på nominel prioritetsgæld indregnet pr. 31. december 2022. Prioritetslånene er optaget med kort finansiering med rentefastsættelse enten hver 3. eller 6. måned. Prioritetsgældens gennemsnitlige varighed udgør 0,46 år ved udgangen af 2022 (2021: 0,53 år). Banklånene er delvist optaget som stående lån indtil 2024 og delvist med afdrag frem til 2041. Banklån er optaget med variabel rente.

Ultimo 2022 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inklusive bidrag på Koncernens bankgæld 4,86 pct. (2021: 2,27 pct.). En ændring på 1,0 procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en ændring i Koncernens årlige renteomkostninger før skat på ca. 2,1 mio. kr.

	Arlig renteomkostning t.kr.	Ændring i arlig renteomkostning t.kr.	Modificeret varighed i år	Ændring i værdi af gældssportefølje	Ændring i resultat for skat t.kr.
1 % rentefald	8.145	-2.112	0	0	2.112
1 % rentestigning	12.369	2.112	0	0	-2.112
<b>Nuværende rente</b>	<b>10.257</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Baseret på bankgæld indregnet pr. 31. december 2022.

(BELØB I DKK '000)	Koncern	
	2022	2021
<b>Kategorier af finansielle instrumenter</b>		
Likvider og tilgodehavender, der måles til amortiseret kostpris	66.828	59.110
Finansielle forpligtelser, der er henført til dagsværdi over resultatopgørelsen	444.220	546.771
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	256.218	164.658

De regnskabsmæssige værdier for udlån/tilgodehavender og forpligtelser til amortiseret kostpris svarer til dagsværdi. Der

vurderes ikke at være ændringer i finansielle forpligtelser som relaterer sig til kreditrisiko. Den øvrige regulering af dagsværdireguleringen af finansielle forpligtelser målt til dagsværdi fremgår af note 12.

## Kapitalstyring

### Aktiekapitalen

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

### Kapitalstruktur

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

### Dagsværdi af finansielle instrumenter

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

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

### Moderselskabets lån hos tilknyttede virksomheder.

Moderselskabet har optaget lån hos tilknyttede virksomheder med en løbetid på fem år. Lån forrentes efter CIBOR 3 med et tillæg på +2,5 pct.

Selskabet vurderer at der ingen kreditrisici er forbundet hermed.

### 33. Nærtstående parter

#### Nærtstående parter med kontrol

Der findes ingen parter med bestemmende indflydelse på Koncernen.

#### Transaktioner med nærtstående parter

Nærtstående parter i Koncernen omfatter bestyrelsen, direktionen samt tilknyttede virksomheder, 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 2022.

#### Transaktioner med direktionen

Der har, bortset fra ledelsesvederlag som anført i note 5, ikke været transaktioner med direktionens medlemmer i 2022.

#### Transaktioner med tilknyttede virksomheder

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

Transaktioner med tilknyttede virksomheder (BELOB I DKK)	Moderselskab	
	2022	2021
Koncernintern leje	341	902
Salg af administrationsydelser	9.789	10.294
Finansielle indtægter	7.052	3.635
Finansielle omkostninger	1.491	0
Lån til datterselskaber	227.000	170.000
Langfristede forpligtelser hos datterselskaber	52.580	0
Kortfristede forpligtelser hos datterselskaber	7.490	0
Kortfristede tilgodehavender hos datterselskaber	5.497	278

Moderselskabet har afgivet selvskydnerkaution over for datterselskabernes bankforbindelser. Der henvises til note 30 for yderligere oplysninger.

Moderselskabet har ikke modtaget sikkerheder for lån ydet til datterselskaberne.

Moderselskabet har afgivet støtteerklæringer til enkelte datterselskaber.

### 34. Aktionærforhold

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

#### AP Pension, Østbanegade 135, 2100 København Ø

AP Pension besidder 684.139 aktier à 2 kr. pr. stk. svarende til nominelt 1.368.278 kr., som udgør 25,72 pct. af den samlede aktiekapital og 27,21 pct. af det samlede antal stemmer.

#### Investeringselskabet Artha Optimum A/S

Investeringselskabet Artha Optimum A/S besidder 178.712 aktier à 2 kr. pr. stk. svarende til nominelt 357.424 kr., som udgør 6,72 pct. af den samlede aktiekapital og 7,11 pct. af det samlede antal stemmer.

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

#### Investeringselskabet Artha Max A/S

Investeringselskabet Artha Max A/S besidder 236.809 aktier à 2 kr. pr. stk. svarende til nominelt 473.618 kr., som udgør 8,90 pct. af den samlede aktiekapital og 9,42 pct. af det samlede antal stemmer.

### 35. Ny regnskabsregulering

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

### 36. Begivenheder efter balancedagen

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

### 37. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 14. marts 2023 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges til godkendelse på den ordinære generalforsamlingen den 20. april 2023.

### 38. Bestyrelsens tillidshverv, valgbarhed og kapitalbesiddelser i Selskabet

I medfør af Selskabets vedtægter vælges bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Genvalg af bestyrelsens medlemmer kan finde sted.



**Niels Roth (cand.polit)**  
**Formand**

Født i 1957  
Indvalgt i bestyrelsen i 2013  
Uafhængig  
Formand for revisions- og vederlagsudvalget.

#### Bestyrelseskompetencer

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 hvor det gennemgående fokusområde er optimering af shareholder value. Han har erfaring med M&A, udarbejdelse og implementering af strategi, compliance, international finansiering og kapitalmarkeder, ejendomsudvikling, organisation samt kreditvurdering.

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.

#### Ledeshverv

Direktør i:

- Zira Invest II ApS
- Zira Invest III ApS
- Zira Invest IV ApS
- JaJoPo Invest ApS
- NOK Infrastructure Feeder GP ApS

Formand i:

- Friheden Invest A/S
- Capital Four AIFM A/S
- Capital Four Management Fondsmæglerselskab A/S
- Friheden Invest Holding ApS
- Nordic Strong ApS

Medlem af bestyrelsen i:

- Arvid Nilssons Fond
- Capital Four Holding A/S
- Brøndbyernes I.F. Fodbold A/S.

Samlet vederlag 325.000 kr.

Antal aktier i Selskabet: 92.525 stk. (2021: 5.000 stk.), heraf nærtstående 43.750 stk.

### 38. Bestyrelsens tillidshverv, valgbarhed og kapitalbesiddelser i Selskabet (fortsat).



**Peter Olsson (cand.oecon)**  
**Næstformand**

Født i 1966  
Indvalgt i bestyrelsen i 2013  
Uafhængig  
Medlem af revisions- og vederlagsudvalget.

#### Bestyrelseskompetencer

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

#### Ledelseshverv

Direktør i:

- AP Ejendomme P/S, AP Udsteder K/S, AP Ejendomme Komplementarselskab ApS, AP Pension Udlejningsejendomme K/S
- Kolding Åpark 24 A/S
- K/S Trælastholmen, P/S Trælastholmen Nordhavn, Komplementarselskabet Trælastholmen Nordhavn ApS
- BoStad A/S, BoStad Danmark ApS
- Fjordstjernen A/S
- K/S Marmormolen
- ØG Projektselskab P/S
- K/S Svanemølleholm, Svanemølleholm Komplementar ApS
- Udviklingselskabet af 1. juni 2015 A/S

Formand i:

- K/S Engholmene
- AP Ejendomme Komplementarselskab ApS
- Marienlyst Århus Nord ApS
- K/S Kristensen Partners I
- OPP CMØ A/S
- Svanemølleholm Komplementar ApS
- Flodbyen Randers P/S

Medlem af bestyrelsen i:

- Dansk Farmland K/S
- Siorarsiorfik - Nuuk City Development A/S
- Britannia Invest A/S, Komplementarselskabet Britannia Invest Holding ApS
- Ejendomsselskabet Rådhusørvet, Horsens A/S
- BoStad Hvidsminde A/S
- Kolding Åpark 24 A/S
- Arealudviklingselskabet Fremtidens Vollsmose P/S
- K/S Trælastholmen, P/S Trælastholmen Nordhavn
- Fjordstjernen A/S
- K/S Marmormolen
- ØG Projektselskab P/S
- Udviklingselskabet af 1. juni 2015 A/S
- Dansk Ejendomsfond I A/S

Samlet vederlag 150.000 kr.

Antal aktier i Selskabet: 0 stk. (2021: 0 stk.).

### 38. Bestyrelsens tillidshverv, valgbarhed og kapitalbesiddelser i Selskabet (fortsat).



**Søren Hofman Laursen (cand.jur)**  
**Bestyrelsesmedlem**

Født i 1948  
Indvalgt i bestyrelsen i 2017  
Uafhængig  
Medlem af revisionsudvalget.

#### Bestyrelseskompetencer

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

#### Ledelsehverv

Direktør i:

- Hofman Ejendomme ApS
- BarHof ApS
- ApS Juventusvej Komplementar

Formand i:

- Hofman Ejendomme ApS
- K/S Juventusvej

Medlem af bestyrelsen i:

- Wilders Plads Ejendomme A/S
- Obelhus A/S
- Danielsen Architecture A/S
- Danielsen Space Planning ApS
- Danielsen Urban Landscape ApS

Likvidator i:

- Blegdammen 2007 ApS (under frivillig likvidation)
- Sydhavnen I 2007 ApS (under frivillig likvidation)
- K/S Sydhavnen I, Vordingborg
- K/S Blegdammen, Køge

Samlet vederlag 150.000 kr.

Antal aktier i Selskabet: 0 stk. (2021: 0 stk.).