

# VELKOMMEN

til ordinær generalforsamling 2023

20. april 2023

# Dagsorden

1. **Valg af dirigent**
2. Bestyrelsens beretning for regnskabsåret 2022
3. Fremlæggelse af årsrapport 2022 til godkendelse og forslag til resultatets anvendelse
4. Meddelelse af decharge til bestyrelse og direktion
5. Resultat af bestyrelsesevaluering
6. Præsentation af – og vejledende afstemning om - vederlagsrapporten
7. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen for 2023
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af revisor
10. Forslag fra bestyrelse eller aktionærer
11. Eventuelt

# 1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslår

Advokat Poul Jagd Mogensen

ACCURA Advokatpartnerselskab

# Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. **Bestyrelsens beretning for regnskabsåret 2022**
3. **Fremlæggelse af årsrapport 2022 til godkendelse og forslag til resultatets anvendelse**
4. Meddelelse af decharge til bestyrelse og direktion
5. Resultat af bestyrelsesevaluering
6. Præsentation af – og vejledende afstemning om - vederlagsrapporten
7. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen for 2023
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af revisor
10. Forslag fra bestyrelse eller aktionærer
11. Eventuelt

# Overblik

## Marked og portefølje igennem 2022

- Et problemfyldt år med meget turbulens. Krigen i Ukraine trak en række særdeles negative hændelser efter sig.
- Energi – og fødevarekrise lagde kimen til den højeste inflation i 40 år.
- Transaktionsvolumen negativt påvirket.
- Dansk økonomi dog stadig meget stærk.
- Centralbankerne hævede renterne i rekordtempo.

# Udvikling i renteniveauer



# Overblik

## 2022 – FED vigtigste highlights

- Fortsat høj beskæftigelse driver stærkt erhvervslejemarked (og bolig).
- Travlt og positivt år for selskabet.
- Rekordhøj udlejningsgrad.
- Lejeniveauer steget hen over året.
- Opgradering af lejebonitet (Novo/Novozymes, Genmab).
- Fortsat stor aktivitet ifm. udvikling af Ringager i Brøndby.
- Fortsat udvikling af 96 lejligheder på Baltorpvej i Ballerup. Markedsføring og udlejning i 2024.

# Overblik

## Lager, distribution og logistik

- Fortsat stærk e-handel definerer krav til logistik og distribution.
- Last mile distribution og dag til dag leveringer stiller nye krav.
- Stor interesse for lager – og logistikejendomme tæt på central infrastruktur.
- Investorer har fået skærpet appetit på segmentet – over hele landet.
- Stor efterspørgsel medfører faldende tomgang og afkast.



# Overblik

## Kontormarkedet

- Lejerne efterspørger velfungerende og effektive lejemål med en vis fleksibilitet i indretning og planløsning – og kvalitet
- Mindre – og mellemstore lejere søger samme faciliteter som ofte tilbydes i kontorhotel miljøer - mødefaciliteter, reception, fitness og kantine.
- Vi ser ingen tendens til at lejere efterspørger færre m<sup>2</sup> – snarere tværtimod. Har flere lejere som er flyttet i større lokaler.
- Efterspørgsel efter fleksibilitet (binding / fremleje mulighed).

# Hjørnekontorets lejere



ProfilService



AUBO



# ESG, bæredygtighed, CO2, grønne tiltag

- Stigende krav fra lejere og investorer
- Forventer skærpede krav til ESG rapportering og regulering
- Status i dag
  - Svært at skaffe retvisende data
  - Ingen veldefinerede standarder for beregning
  - Ingen branche relevante data at benchmarke sig imod
  - Lejer ”skal med”
- Energirigtige løsninger har været et fokusområde for FED længe

# Grønne tiltag / CO2 aftryk

## Generelt – alle ejendomme

- Rammeaftale med Domutech med henblik på identificering af mulige energiforbedring i de enkelte ejendomme. Forbedret energimærker
- Løbende udskiftning til lavenergivinduer
- Alle lyskilder udskiftes til LED belysning kombineret med bevægelses- og dagslysstyring
- EI – ladestandere opstilles løbende efter behov og ifølge aftale med lejere
- Klimakorrigeret varmestyringer

# Grønne tiltag / CO2 aftryk

## Specifikt Ringager, Brøndby

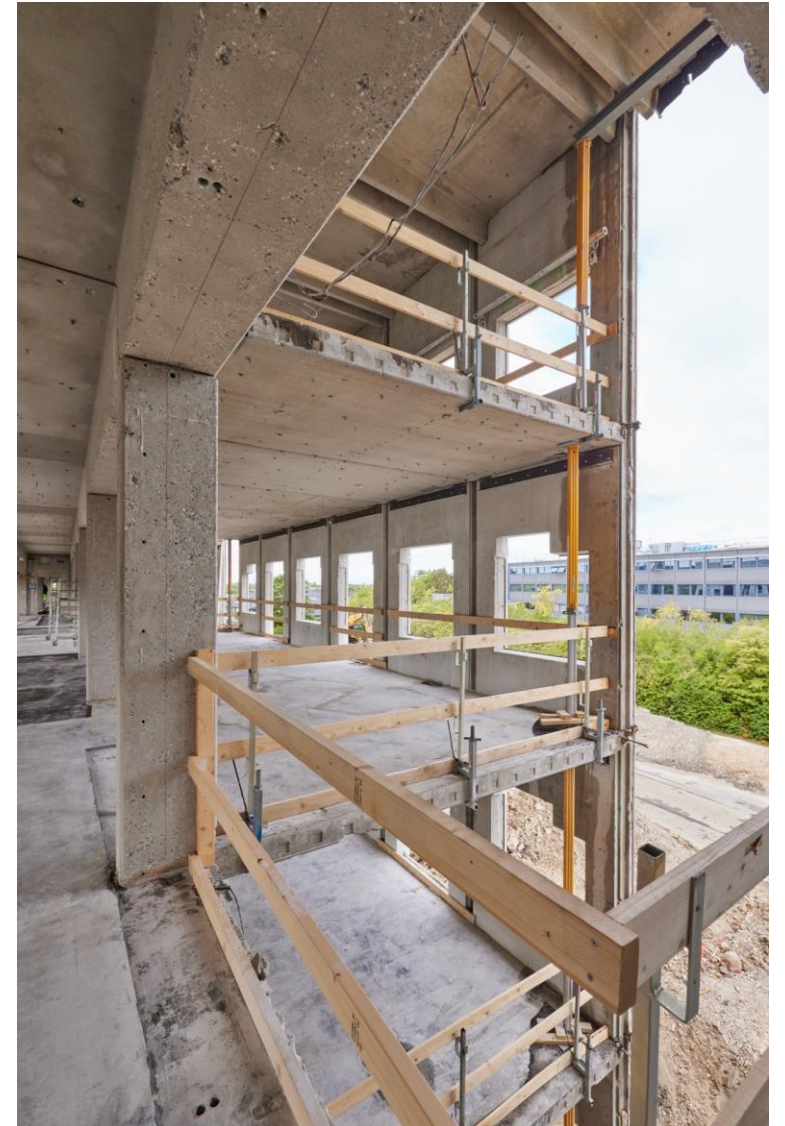
- Udskiftning af 1.200 vinduer til 3-lags lavenergi-vinduer
- Plisségardiner udført i 100% genbrugsplast i samtlige 1.200 vinduer
- Udvendig solafskærmning på Velux vinduerne på 3. sal. Solafskærmning og åbne/lukke funktion solcelle (assisteret)
- 7 Clever el-ladestandere på ejendommens parkeringsplads
- Løftet fra energiklasse C/D til B



# Grønne tiltag / CO2 aftryk

## Specifikt Baltorpvej, Ballerup

- DGNB sølvcertificering
- Betydeligt mindre CO2 aftryk ved ombygning af eksisterende bygning i stedet for nedrivning og nybyg



# Overblik

## Hvad venter os

- På trods af de udefra kommende påvirkninger oplever Selskabet markedstendenserne som gunstige. Selskabets ejendomsportefølje befinder sig således i et positivt scenarie og med et stadig stabilt og positivt momentum

# Overblik

## Hvad venter os

- Fortsat forbedre udlejningsgraden
- Arbejde med optimering af porteføljen generelt
- Kan absorbere yderligere NPI reguleringer uden at konflikte med markedslejeniveauer (vurderes individuelt)
- Færdiggøre udviklingen af Ringager
- Færdiggøre Baltorpvej i Ballerup, påbegynd markedsføring og udlejning



# Finansielle nøgletal

- Resultat af de langsigtede finansielle mål:

1. At forøge indre værdi pr. aktie med minimum 10% i gennemsnit årligt, tillagt eventuelt udloddet udbytte.
2. Set i lyset af nuværende lånemarked forventes det at selskabets LtV også i de kommende år vil forblive på et niveau væsentligt under det tidligere udmeldte niveau på 60 – 65%. Bestyrelsen anser det som konsekvens heraf, at det ikke er relevant at fastholde det langsigtede mål for LtV.

	2022	2021	2020	2019	2018
Indre værdi	232,9	188,7	158,6	148,3	130,3
Tilvækst i indre værdi, årlig (pct.)	23,4	18,9	6,9	13,9	10,9
Tilvækst i indre værdi, gns. seneste fem år (pct.)	14,8	12,3	10,5	12,0	9,8
LTV	44,4	54,6	56,8	56,8	56,4

# Resultatopgørelse

	2022 t.kr.	2021 t.kr.	Ændring t.kr.
Lejeindtægter	77.018	77.498	-480
Resultat af ejendommenes drift	50.345	48.494	1.851
Værdiregulering af investeringsejendomme	121.334	83.160	38.174
<b>Bruttoresultat</b>	<b>171.679</b>	<b>131.654</b>	<b>40.025</b>
Administrationsomkostninger inkl. andre driftsindtægter	-14.168	-11.888	-2.280
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>158.452</b>	<b>119.766</b>	<b>38.686</b>
<b>Resultat af primær drift før værdireguleringer</b>	<b>37.118</b>	<b>36.606</b>	<b>512</b>
Finansielle poster, netto	-10.451	-9.579	-872
<b>Resultat før skat</b>	<b>148.001</b>	<b>110.187</b>	<b>37.814</b>
Skat af årets resultat	-34.478	-33.182	-1.296
<b>Årets resultat</b>	<b>113.523</b>	<b>77.005</b>	<b>36.518</b>

Korrigeret for frasolgte ejendomme ville lejen i 2021 udgøre 73,2 mio.

+38 indflytninger  
-21 fraflytninger  
+ 9 opgraderinger

Gns. vægtet afkastkrav uændret 6,5%.  
Værdiregulering sfa. forbedret udlejningssituation samt højere markedislejeniveauer.

(DKK 1.000)	2022	2021	2020	2019	2018
Lejeindtægter	77.018	77.498	64.857	76.035	72.158
Værdireguleringer	121.334	83.160	19.638	30.034	14.337

# Balance

	2022 t.kr.	2021 t.kr.	Ændring t.kr.	
				Salg af ejendomme - 6,3
				Værdireguleringer + 114,4
				Forbedringer + 94,3
				Værdistigninger +202,4
Investeringsejendomme	1.239.500	1.046.700	192.800	
Projektejendomme	85.533	75.900	9.633	
Leasingaktiver	3.091	638	2.453	
Driftsmidler	2.516	2.972	-456	
<b>Langfristede aktiver</b>	<b>1.330.640</b>	<b>1.126.210</b>	<b>204.430</b>	
Tilgodehavender	5.414	3.546	1.868	
Aktiver bestemt for salg	0	78.750	-78.750	
Likvide beholdninger	66.678	59.103	7.575	
<b>Kortfristede aktiver</b>	<b>72.092</b>	<b>141.399</b>	<b>-69.307</b>	
<b>Aktiver</b>	<b>1.402.732</b>	<b>1.267.609</b>	<b>135.123</b>	

(DKK 1.000)	2022	2021	2020	2019	2018
Investeringsejendomme	1.239.500	1.046.700	1.106.200	1.018.900	888.981

# Balance

	2022 t.kr.	2021 t.kr.	Ændring t.kr.	
<b>Egenkapital</b>	<b>598.691</b>	<b>485.011</b>	<b>113.680</b>	
Deposita	36.826	29.735	7.091	
Udskudte skatteforpligtelser	93.675	60.099	33.576	Regl af udskudte skatteaktiver 2,0
Prioritetsgæld	432.775	526.560	-93.785	Langfristede forpligtelser 1,2
Bankgæld	206.238	125.124	81.114	Ejendomme 30,4
Leasingforpligtelser / anden gæld	2.434	426	2.008	
<b>Langfristede forpligtelser</b>	<b>771.948</b>	<b>741.944</b>	<b>30.004</b>	
Prioritetsgæld	11.445	20.211	-8.766	Nykredit - 78 mio. kr.
Anden gæld	20.648	19.642	1.006	Tomsagervej - 4 mio. kr.
<b>Kortfristede forpligtelser</b>	<b>32.093</b>	<b>40.654</b>	<b>-8.561</b>	Afdrag - 20 mio. kr.
<b>Egenkapital og passiver i alt</b>	<b>1.402.732</b>	<b>1.267.609</b>	<b>135.123</b>	

(DKK 1.000)	2022	2021	2020	2019	2018
Egenkapital	598.691	485.011	407.818	383.964	345.542

Ringkøbing Landbobank 97,0 + 80,0  
 Jyske Bank 15,4 + 18,8  
 Heraf kort bankgæld -5,0

# Nøgletal

	2022	2021	2020
Forrentning af egenkapital	21,0	17,2	6,5
Indre værdi	232,86	188,65	158,62
Børskurs ultimo året	135,00	141,00	119,00
Etageareal (kvadratmeter)	180.309	183.221	184.690
Gennemsnitlig vægtet afkastkrav (pct.)	6,5	6,5	6,9
Bogført værdi (kr. pr. kvm.)	7.349	6.557	6.002
Udlejningsgrad (pct.)	85,3	80,1	77,1
Udlejningsgrad ekskl. Ringager 2-4, Brøndby	92,8	89,2	86,4

# Finansieringsstruktur

	31.12.2022	31.12.2021
Ejendomme (t.kr.)	1.325.033	1.201.350
Prioritetsgæld (t.kr.)	444.220	546.771
Bankgæld (t.kr.)	211.238	125.124
Likvide beholdninger	66.678	59.103
Loan to Value opgjort netto (LTV)	44,4	54,6

# Resultatopgørelse Q1 2023

	Q1 2023 t.kr.	Q1 2022 t.kr.
Lejeindtægter	25.426	19.059
Omkostninger vedr. investeringsejendomme	-7.209	-8.054
Værdiregulering af investeringsejendomme	616	22.000
<b>Bruttoresultat</b>	<b>18.833</b>	<b>33.005</b>
Administrationsomkostninger	-2.835	-2.729
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>15.998</b>	<b>30.276</b>
Finansielle poster, netto	-7.777	-1.939
<b>Resultat før skat</b>	<b>8.222</b>	<b>28.337</b>
Skat af årets resultat	-1.809	-6.234
<b>Periodens resultat</b>	<b>6.413</b>	<b>22.103</b>
Resultat per aktie (kr.)	2,49	8,60

Indeholder engangsreguleringer, NPI reguleringer og en øget udlejningsgrad.

Indeholder urealiserede kursregl., belåning fra Baltorpvej samt stigende renter.

# Væsentlige nøgletal Q1 2023

	31.03.2023	31.12.2022
Indre værdi	235,36	232,86
Tilvækst i indre værdi (pct.) <sup>1)</sup>	1,1	23,4
Udlejningsgrad investeringsejendomme, lejeværdi	86,5	85,3
Udlejningsgrad ekskl. Ringager	93,4	92,8

1) Tilvækst i indre værdi pr. 31.03.2023 er ikke omregnet til helårstal.



# Udvikling i udlejningsgrad

Tal i pct.	P2023	Q1 2023	2022	2021	2020
Udlejningsgrad investeringsejendomme	88,0	86,5	85,3	80,1	77,1
Udlejningsgrad Ringager, Brøndby		59,8	56,9	43,9	32,3
Udlejningsgrad ekskl. Ringager, Brøndby		93,4	92,8	89,2	86,4

# Forventninger til 2023

(DKK mio.)	2023 Udmeldt niveau	2022 Realiseret	2021 Realiseret
Resultat af primær drift før værdireguleringer	48,0	37,1	36,6
Pengestrøm fra driftsaktivitet	18,0	19,0	26,6
Resultat før skat	Ej udmeldt	148,0	110,2

- Størstedelen af nyudlejninger i 2022 har fuld effekt fra primo 2023
- Markante NPI reguleringer primo 2023 løfter lejen i 2023

# Overblik 2023

## Solidt momentum i udlejningen

- **Gunstig positionering af selskabets portefølje**
  - Placering
  - Typologi
  
- **Status lejere pr. 20 april 2023**
  - God aktivitet i udlejningsbestræbelser og god respons

# Overblik 2023

## Ind- og udflytninger

	Q1 2023			2022		
	Antal	m <sup>2</sup>	mio.kr.	Antal	m <sup>2</sup>	mio.kr.
Indflytninger	6	1.167	1,2	47	16.793	14,6
Udflytninger	-6	-270	-0,4	-38	-10.907	-11,8
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>897</b>	<b>0,8</b>	<b>9</b>	<b>5.886</b>	<b>2,8</b>

# Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for regnskabsåret 2022
3. Fremlæggelse af årsrapport 2022 til godkendelse og forslag til resultatets anvendelse
4. **Meddelelse af decharge til bestyrelse og direktion**
5. Resultat af bestyrelsesevaluering
6. Præsentation af – og vejledende afstemning om - vederlagsrapporten
7. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen for 2023
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af revisor
10. Forslag fra bestyrelse eller aktionærer
11. Eventuelt

# Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for regnskabsåret 2022
3. Fremlæggelse af årsrapport 2022 til godkendelse og forslag til resultatets anvendelse
4. Meddelelse af decharge til bestyrelse og direktion
- 5. Resultat af bestyrelsesevaluering**
6. Præsentation af – og vejledende afstemning om - vederlagsrapporten
7. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen for 2023
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af revisor
10. Forslag fra bestyrelse eller aktionærer
11. Eventuelt

# Bestyrelsesevaluering

- Årlig systematisk evaluering af bestyrelsens
  - Sammensætning og kompetencer, herunder erfaring og baggrund
  - Arbejde og tidsforbrug, herunder antallet af andre ledelseshverv
  - Uafhængighed
- Ekstern assistance er fravalgt med baggrund i bestyrelsens begrænsede størrelse

# Bestyrelsesevaluering

- Der er enighed om, at de enkelte medlemmers kompetencer, erfaring og baggrund er relevante og fyldestgørende, set i relation til selskabets branche, strategi, opgaver, kompleksitet m.v.
- Det skønnes at medlemmerne supplerer hinanden på optimal vis, og medlemmernes differentierede og forskellige erfaringer og kompetencer, danner en stærk platform for konstruktivt, nuanceret og værdiskabende arbejde på tværs i bestyrelsen og i dialog og samspil med direktionen.



# Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for regnskabsåret 2022
3. Fremlæggelse af årsrapport 2022 til godkendelse og forslag til resultatets anvendelse
4. Meddelelse af decharge til bestyrelse og direktion
5. Resultat af bestyrelsesevaluering
- 6. Præsentation af – og vejledende afstemning om - vederlagsrapporten**
7. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen for 2023
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af revisor
10. Forslag fra bestyrelse eller aktionærer
11. Eventuelt

# 6. Godkendelse af vederlagsrapport

Sammenligningsgrundlag	2022	2021	2020	2019	2018
Samlet honorar til bestyrelsen, t.kr.	625	550	550	550	500
<b>Udvikling i bestyrelseshonorar (indeks 2018 = 100)</b>	<b>125</b>	<b>110</b>	<b>110</b>	<b>110</b>	<b>100</b>
Samlet vederlag til direktionen, t.kr.	3.906	3.205	2.194	2.432	2.165
Andel af direktionens vederlag, som er variabelt	48%	39%	13%	23%	16%
Gns. vederlag øvrige medarbejdere	782	764	800	699	726
Ratio - adm. direktør vs. gennemsnitsvederlag	5,0	4,2	2,7	3,5	3,0
Årlig stigning i adm. direktørs vederlag	22%	46%	-10%	12%	43%
<b>Udvikling i direktionsvederlag (indeks 2018 = 100)</b>	<b>180</b>	<b>148</b>	<b>101</b>	<b>112</b>	<b>100</b>
Årets resultat efter skat, t.kr.	113.523	77.005	25.865	45.475	33.430
<b>Udvikling i årets resultat (indeks 2018 = 100)</b>	<b>340</b>	<b>230</b>	<b>77</b>	<b>136</b>	<b>100</b>
Børskurs ultimo året	135	141	119	131	87
Indre værdi	233	189	159	148	130
<b>Udvikling i indre værdi (indeks 2018 = 100)</b>	<b>179</b>	<b>145</b>	<b>122</b>	<b>114</b>	<b>100</b>

# Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for regnskabsåret 2022
3. Fremlæggelse af årsrapport 2022 til godkendelse og forslag til resultatets anvendelse
4. Meddelelse af decharge til bestyrelse og direktion
5. Resultat af bestyrelsesevaluering
6. Præsentation af – og vejledende afstemning om - vederlagsrapporten
- 7. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen for 2023**
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af revisor
10. Forslag fra bestyrelse eller aktionærer
11. Eventuelt

# 7. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen

## Foreslået vederlag i 2023

Formand: DKK 325.000

Medlemmer: DKK 150.000

# Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for regnskabsåret 2022
3. Fremlæggelse af årsrapport 2022 til godkendelse og forslag til resultatets anvendelse
4. Meddelelse af decharge til bestyrelse og direktion
5. Resultat af bestyrelsesevaluering
6. Præsentation af – og vejledende afstemning om - vederlagsrapporten
7. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen for 2023
- 8. Valg af medlemmer til bestyrelsen**
9. Valg af revisor
10. Forslag fra bestyrelse eller aktionærer
11. Eventuelt

# 8. Valg af medlemmer til bestyrelsen

På valg i 2023 i medfør af vedtægternes pkt. 10.1 er

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

# Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for regnskabsåret 2022
3. Fremlæggelse af årsrapport 2022 til godkendelse og forslag til resultatets anvendelse
4. Meddelelse af decharge til bestyrelse og direktion
5. Resultat af bestyrelsesevaluering
6. Præsentation af – og vejledende afstemning om - vederlagsrapporten
7. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen for 2023
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen
- 9. Valg af revisor**
10. Forslag fra bestyrelse eller aktionærer
11. Eventuelt

## 9. Valg af revisor

Bestyrelsen indstiller genvalg af

**EY Godkendt Revisionspartnerselskab**

CVR nr. 30 70 02 28

som selskabets revisor



# Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for regnskabsåret 2022
3. Fremlæggelse af årsrapport 2022 til godkendelse og forslag til resultatets anvendelse
4. Meddelelse af decharge til bestyrelse og direktion
5. Resultat af bestyrelsesevaluering
6. Præsentation af – og vejledende afstemning om - vederlagsrapporten
7. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen for 2023
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af revisor
- 10. Forslag fra bestyrelse eller aktionærer**
11. Eventuelt

# Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for regnskabsåret 2022
3. Fremlæggelse af årsrapport 2022 til godkendelse og forslag til resultatets anvendelse
4. Meddelelse af decharge til bestyrelse og direktion
5. Resultat af bestyrelsesevaluering
6. Præsentation af – og vejledende afstemning om - vederlagsrapporten
7. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen for 2023
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af revisor
10. Forslag fra bestyrelse eller aktionærer
- 11. Eventuelt**

# TAK FOR I DAG

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