

# ÅRSRAPPORT 2023



Ringager 2-4, Brøndby

 **FAST EJENDOM**

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 2023**

19. regnskabsår

Vedtaget på selskabets ordinære generalforsamling den 17. april 2024

Som dirigent

---

Poul Jagd 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 . . . . .	13
Hovedaktiviteter . . . . .	13
Årets resultat og formue . . . . .	14
Begivenheder efter balancedagen . . . . .	18
Forventninger til 2024 . . . . .	19
Langsigtet finansielt mål . . . . .	19
Indre værdi . . . . .	19
Særlige risici . . . . .	20
Væsentlige samarbejdsaftaler . . . . .	20
Forsikringsforhold . . . . .	20
Udbytte og udbyttepolitik . . . . .	20
Selskabskapital . . . . .	20
Aktionærforhold . . . . .	20
Bestyrelsens tillidshverv, valgbarhed og kapitalbesiddelser i Selskabet . . . . .	21
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 2023 . . . . .	35
Balance pr. 31. december 2023 - Aktiver . . . . .	36
Balance pr. 31. december 2023 - Passiver . . . . .	37
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023 . . . . .	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 17. april 2024 fra kl. 16:00 på adressen  
c/o Accura Advokatpartnerselskab, Alexandriagade 8, 2150 Nordhavn.



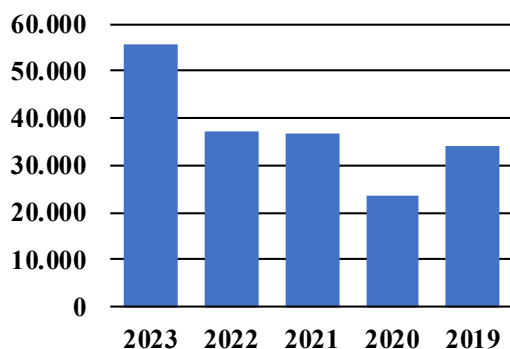


Baltorpvej 156-172, Ballerup

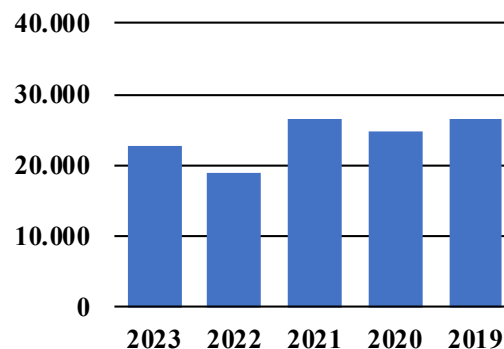
## Hoved- og nøgletal

Hovedtal i DKK '000	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Totalindkomstopgørelse</b>					
Lejeindtægter	93.632	77.018	77.498	64.857	76.035
Resultat af ejendommenes drift	67.448	50.345	48.494	34.793	45.995
Værdireguleringer af investeringsejendomme	20.835	121.334	83.160	19.638	30.034
Bruttoresultat	88.283	171.679	131.654	54.431	76.029
Resultat af primær drift	76.693	158.452	119.766	43.302	64.011
<b>Resultat af primær drift før værdireguleringer</b>	<b>55.858</b>	<b>37.118</b>	<b>36.606</b>	<b>23.664</b>	<b>33.977</b>
Finansielle poster, netto	-37.028	-10.451	-9.579	-8.892	-6.265
Resultat før skat	39.665	148.001	110.187	34.410	57.746
<b>Årets resultat</b>	<b>37.246</b>	<b>113.523</b>	<b>77.005</b>	<b>25.865</b>	<b>45.475</b>
<b>Balance</b>					
Langfristede aktiver	1.496.073	1.330.640	1.126.210	1.108.466	1.019.703
Kortfristede aktiver	46.307	72.092	141.399	42.116	45.628
Selskabskapital	5.319	5.319	5.319	5.319	5.319
Egenkapital	639.961	598.691	485.011	407.818	383.964
Langfristede gældsforpligtelser	644.432	771.948	741.944	702.617	648.340
Kortfristede gældsforpligtelser	257.987	32.093	40.654	40.147	33.027
Balancesum	1.542.380	1.402.732	1.267.609	1.150.582	1.065.331
Investering i langfristede aktiver	150.745	98.271	30.494	69.811	100.668
Antal aktier i omløb, stk.	2.606.979	2.570.979	2.570.979	2.570.979	2.588.607
<b>Pengestrøm fra</b>					
Primær drift	59.843	31.979	35.579	33.220	34.085
<b>Driftsaktivitet</b>	<b>23.257</b>	<b>18.980</b>	<b>26.599</b>	<b>24.656</b>	<b>26.609</b>
Investeringsaktivitet	-150.627	-3.040	-13.806	-69.489	-100.131
Finansieringsaktivitet	102.579	-8.365	8.984	42.489	32.585
Årets pengestrømme	-24.791	7.575	21.777	-2.344	-40.937
<b>Likvider ultimo</b>	<b>41.887</b>	<b>66.678</b>	<b>59.103</b>	<b>37.326</b>	<b>39.670</b>

Resultat af primær drift før værdireguleringer (DKK '000)



Pengestrøm fra driftsaktivitet (DKK '000)



## Hoved- og nøgletal

Hovedtal i DKK '000		2023	2022	2021	2020	2019
Ejendomsafkast før værdiregulering (afkastgrad 1)	%	3,9	2,9	3,2	3,2	3,5
Ejendomsafkast efter værdiregulering (afkastgrad 2)	%	5,4	12,5	10,3	4,0	6,7
Forrentning af egenkapital	%	6,0	21,0	17,2	6,5	12,5
Areal ultimo <sup>1)</sup>	m <sup>2</sup>	180.310	180.310	183.221	184.690	171.209
Udlejningsgrad investeringsejendomme, lejeværdi <sup>2)</sup>	%	87,5	85,3	80,1	77,1	88,8
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav	%	6,8	6,5	6,5	6,9	7,0
Resultat af ejendomme, udlejet <sup>2)</sup>	kr/m <sup>2</sup>	428	327	330	244	303
Husleje, udlejet	kr/m <sup>2</sup>	593	501	528	455	500
Resultat af ejendomme inkl. værdiregulering	kr/m <sup>2</sup>	560	1.116	889	382	500
Dagsværdi af ejendomme	kr/m <sup>2</sup>	8.275	7.349	6.557	6.002	5.956
Omkostningsprocent	%	0,84	1,06	0,99	1,00	1,18
Resultat pr. aktie	kr	14,34	44,16	29,95	10,06	17,28
Udvandet resultat pr. aktie	kr	14,33	44,05	29,91	10,04	17,28
Gennemsnitlig lånerente	%	5,11	1,72	1,27	1,24	1,24
Loan to Value	%	47,6	44,4	54,6	56,8	56,8
Gennemsnitlig antal ansatte		7	7	7	7	7

Indre værdi	kr	245,48	232,86	188,65	158,62	148,33
Tilvækst i indre værdi, årlig	%	5,4	23,4	18,9	6,9	13,9
Tilvækst i indre værdi, gns. seneste fem år	%	13,7	14,8	12,3	10,5	12,0
Børskurs ultimo året	kr	115,00	135,00	141,00	119,00	131,00
'Discount', børskurs i forhold til indre værdi	%	53	42	25	25	12

Nøgletallene er defineret og beregnet i overensstemmelse med IPD/Dansk Ejendomsindeks definitioner. Se note 1 for yderligere information.

1) 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.

2) 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

### 2023

Aktiviteterne på ejendomsmarkedet faldt i relation til transaktioner markant i 2023, og blev ca. halveret i forhold til 2022. Det har generelt været svært for køber og sælger at blive enige om prisen, og det betød både langt færre og også mindre transaktioner end de foregående år. Renterne steg markant i løbet af året, og den – moderat – stigende inflation holdt liv i usikkerheden. Nogle finansielle aktører mente medio 2023, at man ultimo året ville opleve begyndelsen på de første rentesænkninger fra ECB, FED og Nationalbanken. Andre mente at dette scenarie først ville udspille sig primo 2024. Ligeledes var der uenighed om hvor hurtigt og hvor meget renten ville falde. Disse forventninger er løbende blevet skubbet længere ind i 2024 og 2025. Den fortsatte usikkerhed medførte, at der ved udgangen af 2023 var langt imellem transaktionerne. Transaktionsvolumen endte således ifølge ReData, som analyserer ejendoms- og markedsdata, på ca. 43 mia. kr. hvilket er langt fra 2022, der endte på knap 100 mia. kr., og ikke mindst rekordåret 2021 hvor de samlede transaktioner af erhvervs – og investeringsejendomme beløb sig til godt 127 mia. kr.

I modsætning til tidligere år, har de udenlandske investorer droslet aktiviteterne i Danmark markant ned. Andelen af investorer med udenlandske finansielle midler i ryggen har i 2023 været betydeligt mindre end de forgangne år. Således udgør internationale investorer, iflg. Colliers, blot 33 pct. af køberne i årets ejendomshandler. Til sammenligning var andelen ca. 51 pct. i 2022 og det niveau har transaktioner med internationale investorer ligget på siden 2018 ifølge ReData. Væsentlige aktører til at underbygge denne udvikling er de store svenske ejendomsselskaber, som fra 2013 til 2023 alene har stået for ca. 30 pct. af ejendomskøbene i Danmark. De svenske ejendomsselskaber har skulle refinansiere lån i et finansielt marked med stærkt stigende renter, og tidligere års hidsige investerings scenarie blev afløst af et kritisk, nødtvungent frasalgsparadigme. Det medførte et brat stop i investeringslysten i Danmark.

Flere af store danske ejendomsaktører, herunder bl.a. pensionselskaberne, har imidlertid dygtigt udnyttet både hjemmebanefordelen og i visse tilfælde også de svenske ejendomsselskabers kritiske finansielle situation. Således lukkede AP Ejendomme et - for selskabet i øvrigt – ganske aktivt år af med at gennemføre årets største ejendomstransaktion på 2,5 mia. kr. AP Ejendomme fik suppleret sin portefølje med Kammeradvokatens nye domicil på Kalvebod Brygge samt Codanhus. Og symptomatisk for året var sælger det svenske ejendomsselskab Corem.

Den generelle opfattelse blandt landets ejendomsaktører er dog, at der er rigeligt med likviditet og investeringslyst hos de store internationale spillere generelt, og bl.a. Colliers øjner lysere tider i det nye år. Forventningen er, at de udenlandske købere vender retur når de høje renter stabiliserer sig, på et forventeligt lidt lavere niveau.

På trods af et næsten fastfrosset og afventende transaktionsmar-

ked forblev udlejningsmarkedet stærkt, først og fremmest som følge af det stærke danske arbejdsmarked som fortsatte i 2023. Ultimo november var der ifølge Danmarks statistik over 3 mio. personer i arbejde - en milepæl der blev sat tilbage i august. Det danske arbejdsmarked har overrasket økonomerne gang på gang, og beskæftigelsen i dag er markant højere end den var før pandemien som brød ud primo 2020. I januar 2020 var der ”blot” godt 2,8 mio. personer i beskæftigelse. Danske Bank forudsagde ligeledes primo 2023, at man forventede en svagt stigende ledighed i løbet af 2023, dog med et underliggende stærkt arbejdsmarked. Det kom ikke til at holde stik. Den markante fremgang i beskæftigelsen har fundet sted på trods af højere rente og inflation.

Den stærke beskæftigelsessituation i Danmark er således fortsat krumtappen i det stærke udlejningsmarked i alle segmenter.

### Bolig

Boligmarkedet for private startede meget forsigtigt i 2023 efter at rekordhøj inflation lukkede 2022, som også bød på stærkt stigende renter igennem året. Så der var lagt en dæmper på aktiviteterne i begyndelsen af 2023. Men i løbet af foråret blev tilbagegangen erstattet af både højere aktivitet og stigende boligpriser, der især tog rigtig fart sidst på året, først og fremmest drevet af, at folk skulle handle inden de nye ejendomsskatter trådte i kraft, og dermed opnå den permanente ejendomsskat-terabat. Særligt bemærkelsesværdigt var det, at det københavnske marked for ejerlejligheder steg med næsten 9 pct. i løbet af året, på trods af at renten på et fastforrentet realkreditlån igennem 2023 har ligget nærmest uændret i niveauet 5 pct. Så på trods af den høje rente skønner Danske Bank, at stabiliteten i renteniveauet har givet boligkøberne en vis ro i maven og været stærkt medvirkende til den overraskende positive udvikling i aktiviteterne på ejerboligmarkedet. Forventningen er dog, at den stigende boligbyrde i form af højere finansieringsomkostninger og ejendomsskatter i en periode vil presse ejerboligmarkedet og tilgodese efterspørgslen på lejeboliger.

Markedet for investeringsejendomme er fortsat præget af begrænset interesse og lav aktivitet bl.a. som følge af tilbageholdende nybyggeri samt ikke transparente prissætninger. De høje renter kombineret med stadig høje materialeudgifter og entrepriseomkostninger holder udviklerne og investorerne væk. Dermed er der et fortsat underudbud af lejelejligheder, som danner grundlag for en – ligeledes fortsat – gunstig lejeudvikling. Denne situation gælder ifølge Colliers først og fremmest for hovedstadsområdet, som fortsat tiltrækker langt flest nye lejere.

Det høje renteniveau medfører ligeledes begrænsede finansieringsmuligheder. Finanstilsynet regler om kritisk leje indført i 2022 – hvor der tages højde for, hvor meget en ejendoms lejeindtægt fratrukket ejendommens udgifter kan betale i renter, afdrag og bidrag – medfører en reduceret belåning af ejendomme eller projektet og dermed begrænset gearing for investorer som så skal have mere egenkapital med hjemmefra.



Høje byggepriser kombineret med høje renter og heraf begrænsede finansieringsmuligheder har således for en periode dæmpet lysten til at igangsætte nye byggerier. Der er stadig stor efterspørgsel efter lejeboliger i de større byer, og opbremsningen i byggeaktiviteten kombineret med den fortsatte urbanisering, vil medføre et fortsat underudbud af boliger hvilket medvirker til at presse lejepriserne i vejret. Ligeledes betyder det, at lejerne 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 godt belåningspotentiale. Ejendomsaktørerne venter med tålmodighed på at markedet – og finansieringsbetingelserne stabiliserer sig – for renternes vedkommende på et lavere niveau.

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.

### Lager og logistik

Den fortsatte vækst i e – handlen efter Corona pandemiens indtog i verdenssamfundet i 2020 medfører også i 2023 stor efterspørgsel efter lager – og logistik ejendomme, gerne som ”last mile distribution” tættere på forbrugeren, samt for ejendomme til brug for lettere industri. Dette billede er 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 2023, hvor der generelt blandt udlejere opleves meget lav tomgang kombineret med gode og – i forhold til for blot få år siden – højere lejeniveauer.

Hertil kommer den geopolitiske uro som er forårsaget af krige, pandemien, stigende renter og usikkerhed omkring leverancer. Mange virksomheder foretrækker at trække forsyningskæderne hjem fra udlandet, hvilket er medvirkende til at gøde behovet for, og efterspørgslen efter, lager – og logistikejendomme. Samtlige af disse faktorer forventes at medføre fortsat lav tomgang og stigende lejeniveauer i segmentet.

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.

Investorerne kvitterer for udviklingen og stabiliteten i dette segment med en mærkbar interesse. Andelen af transaktioner i let industri samt lager – og logistik ejendomme er ifølge erhvervsmægleren Colliers steget fra 18 pct. af den samlede transaktionsvolumen i 2022 til i 2023 at udgøre 34 pct., og udgjorde i 2023 for første gang det næststørste transaktionssegment efter boliger. Denne type ejendomme klarede sig ubetinget bedst i 2023, og lager - og logistikejendomme opfattes fortsat som værende særdeles eftertragtede.

Lager- og logistikejendomme på velplacerede beliggenheder udgør knap 50 pct. af Selskabets portefølje.

### Kontor

Kombinationen af en øget grad af hjemmearbejde samt mere attraktive arbejdspladser ser ud til at være den nye norm for mange medarbejdere. Arbejdsgiverne har vænnet sig til, og accepteret, at langt de fleste medarbejdere i dag forventer mulighed for en vis grad af fleksibilitet i relation til at møde på arbejde kontra at arbejde hjemmefra. Mulighed for at kunne arbejde hjemme er blevet et tilvalg til ens arbejdssituation og ens ”job pakke”. Det er i Danmark aldrig blevet et fravalg af arbejdspladsen og muligheden for socialt samvær, sparring, vidensdeling m.v. med kollegerne. At kunne tilbyde hjemmearbejde er snarere et middel og en måde at tiltrække og fastholde de medarbejdere som har behov for fleksibiliteten.

Såvel arbejdstagere som arbejdsgivere har erfaret 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. Efterspørgslen efter kontorfællesskaber og kontorhoteller vil derfor fortsat være høj. Mange mindre og mellemstore virksomheder søger i dag de samme omgivelser og rammer som lejere i kontorhotellerne, så man ikke skal tænke på større mødefaciliteter, køkken, kantine, fitness m.v. i egne lejemål.

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.

## FAST EJENDOM DANMARK A/S

Man kan næsten sige at Fast Ejendom Danmark koncernen de seneste år har befundet sig midt i orkanens øje. Der har været både storm og orkan omkring os, men Selskabet har været og er fortsat begunstiget af, at befinde sig i udlejningssegmentet, hvor der på tværs af ejendomssegmenterne i høj grad er smult vande og gode vilkår og betingelser.

Som følge af de markedsbetingelser som ovenfor beskrevet, befinder Selskabets ejendomsportefølje sig fortsat i positive forretningsmæssige omgivelser med vedvarende stor efterspørgsel på især lager- og logistikejendommene og stabile lejeniveauer, endda med svagt stigende lejeniveauer udenfor de større byer i netop dette segment. Da knap 50 pct. af Selskabets portefølje består af lager- og logistikejendomme, nyder Selskabet i særdeleshed godt af de efterspørgselsmekanismer og geografiske tendenser som gør denne del af vores portefølje ganske eftertragtet. De mest betydende af Selskabets ejendomme i dette segment ligger tæt på kritisk infrastruktur og relativt bynært, og imødekommer således i høj grad de løsninger som markedet efterspørger, bl.a. i form af "last mile distribution" placeringer.

I kontorudlejningssegmentet oplever Selskabet igen i år høj efterspørgsel, som har medført at vi kan fastholde en samlet udlejningsgrad ekskl. Ringager 2 – 4 i niveauet 92 – 93 pct. Selskabet arbejder målrettet og kontinuerligt på at imødekomme tendenserne og efterspørgslen i markedet, og der er fortsat et incitament til at opgradere og arbejde med lejemålene for at kunne opfylde lejernes fokus på indretning, effektivitet og fleksibilitet. Herunder kortere bindingsperiode og fremlejemulighed.

Selskabets gennemsnitlige udlejningsgrad er forblevet på det rekordhøje niveau som Selskabet nåede i 2022, og lejeniveauerne især i lager - / og logistiksegmentet har været stigende igennem året. Vi har således haft en meget positiv udvikling bredt i vores portefølje, og året sluttede da også med rekordhøje lejeindtægter, udlejningsgrad og resultat. De generelt ugunstige tider til trods, har Selskabet været i stand til at opskrive ejendommenes værdi i løbet af året med samlet 20,8 mio. kr., trods en stigning i den gennemsnitlige afkastprocent til 6,8 pct. (2022: 6,5 pct.).

### Væsentlige aktiviteter i året

Fortsat fokus på – og reducere af - tomgangen er det naturlige kernefokusområde for virksomheden, kombineret med en kontinuerlig udvikling og optimering af de enkeltes ejendommers potentiale. Det er lykkedes at fastholde den meget positive udlejningsgrad som Selskabet har opnået igennem de seneste år, samtidig med at vi i en række tilfælde har optimeret lejeniveauerne.

I 2023 har nyudlejninger været koncentreret omkring Ringager 2- 4, som jf. den korte beskrivelse af ejendommen nedenfor, med de seneste indgåede kontrakter nu har en udlejningsgrad på knap 80 pct. Udlejningsgraden for den øvrige portefølje er

ved udgangen af 2023 på knap 93 pct., hvilket som beskrevet ovenfor betyder at vi fastholder udlejningsgraden fra 2022.

Udlejningsgraden betragter Selskabet som tilfredsstillende i be-  
tragtning af segmentfordeling samt den geografiske placering. Ledelsen er af den opfattelse, at det fortsatte omfattende niveau af udlejninger i 2023 er udtryk for at strategien, med en mere aktiv 'gentænkning', 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 søger i dag.

Den samlede tilgang i 2023 udgjorde 11,4 mio. kr. (40 indflytninger, 17.464 m<sup>2</sup>). Fraflytninger udgjorde -9,0 mio. kr. (27 fraflytninger, 17.828 m<sup>2</sup>). Udlejningsgraden af investerings-ejendomme, målt på lejeværdi, er herefter øget fra 85,3 pct. primo året til 87,5 pct. ultimo året. Såfremt Ringager 2-4 ikke indgår i beregningen af udlejningsgraden, vil udlejningsgraden udgøre 92,7 pct.

Ved udgangen af 2023 er der modtaget varslinger om 9 fraflytninger (8.066 m<sup>2</sup>) og indgået nye 15 nye aftaler (2.826 m<sup>2</sup>) i 2024. Den årlige leje for kommende ind- og udflytninger udgør netto -0,6 mio. kr.

Der konstateres fortsat en tilfredsstillende udlejningsaktivitet i porteføljen, og ved indgangen til 2024 pågår der konkrete drøftelser og udlejningsbestræbelser med en række interesserede lejere. Det er derfor ledelsens forventning, at udlejningsgraden realiseres i niveauet 90 pct. ultimo 2024.

### Ringager 2-4, Brøndby

Selskabet er nået ganske langt med sin ejendom på Ringager i Brøndby. Fra overtagelsen i 2019 og til i dag er næsten hele ejendommen redefineret, istandsat og moderniseret. Ejendommen fremstår i dag som en moderne kontorejendom med en blanding af kontorhotel og mindre / mellemstore kontorlejemål. Alle lejemål tilbydes møde – og conferencefaciliteter i moderne lokaler med fuldt AV- udstyr, kantine, fitnessrum m.v. samt en række aktiviteter og services som forestås af Fast Ejendom Danmark A/S.

Det er siden overtagelsen af ejendommen i 2019 lykkedes at hæve udlejningsgraden fra ca. 12 pct. til 56,9 pct. ultimo 2022 og igen til yderligere 68,7 pct. ultimo 2023. Ved udgangen af 2023 har Selskabet tillige modtaget underskrevne lejekontrakter fra kommende lejere med indflytning i 2024, svarende til en udlejningsgrad på knap 80 pct. Lejeniveauerne realiseres på et noget højere niveau end oprindeligt antaget, bl.a. som følge af et opgraderet kvalitetsniveauet med en omfattende renovering og modernisering af ejendommen.

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, restaurant, 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 Ringager 2-4 være negativt påvirket i et par år endnu, omend vi oplever et positivt udlejnings-scenarie, og en udlejningsgrad som nærmer sig gennemsnittet af den øvrige portefølje.



### Baltorpevej 156 - 158, Ballerup ('Nordlyset').

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 daværende marked var 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.

Når byggeriet af første etape står færdigt medio 2024, vil projektet overgå til investeringsejendom. Det forventes at projektsummen inkl. grundværdi, baseret på de nuværende markedsvilkår, vil være i niveauet + 270 mio. kr. og den forventede bruttoløje baseret på nuværende lejeniveauer vil ved fuld udlejning beløbe sig til niveauet +14 mio. kr.

Konvertering til boliger på denne ejendom er ikke et udtryk for en ændring i Selskabets overordnede strategi, som fortsat er investering i erhvervsejendomme. Men omdannelsen af Baltorpevej vurderes at være den mest optimale måde at aktivere ejendommen på og rummer samtidig 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.



### CSRD

Selskabet er ikke omfattet af CSRD rapporteringskrav før 2027, dvs. vedr. regnskabsåret 2026.

Da Selskabets aktiviteter udelukkende foregår i Danmark, er en række forhold vedr. såvel miljømæssige – og sociale forhold allerede formuleret og reguleret ved lov, ligesom lovgivningen stiller en række oplysningskrav til børsnoterede virksomheder vedr. disse emner. Flere forhold beskrives derfor allerede i form af politikker som fremgår af Selskabets hjemmeside, kombineret med kommentarer og beskrivelser i årsrapporten.

Selskabets ledelse har imidlertid besluttet at formulere en ESG strategi i løbet af 2024. Inden den endelige strategi fastlægges, er det dog vigtigt for Selskabet at sætte egne mål på et solidt datamæssigt grundlag, således at der ikke formuleres konkrete målsætninger for reduktion af CO<sub>2</sub> aftryk, før der er etableret en baseline som et led i udviklingen af strategien.

Selvom Selskabet ikke har udmeldt en formel ESG strategi, har vi dog de seneste mange år fundet det naturligt at arbejde så CO<sub>2</sub> hensigtsmæssigt samt arbejdsmiljøvenligt som muligt, vores porteføljes karakteristika taget i betragtning. Vigtigste karakteristika i denne forbindelse er, at der er tale om ældre ejendomme, ikke nybyggeri, samt at mange ændringer og tiltag i relation til CO<sub>2</sub> forbedringer skal ske i samarbejde med - og efter aftale med lejerne.

Eksempler på CO<sub>2</sub> forbedringer som vi har fundet naturligt at gennemføre i vores almindelige løbende istandsættelses- og forbedringsarbejder:



**Renovering og ombygning – Baltorpvej**

- Besluttet at ombygge og renovere i stedet for fjerne og bygge nyt => markant reduceret CO<sub>2</sub> aftryk.
- DGNB sølvcertificering.
- Indgået et samarbejde med Ballerup kommune. Overskuds- / brugte materialer bruges i kommunens træværksteder for borgere.
- Brugt træ af rimelig kvalitet afhentes og benyttes til interimslukning og afspærringer.
- Store sten, som er gravet op på grunden, genbruges i forbindelse med LAR anlægget.

**Etablering af solceller**

- Foreløbig Ringager 2 – 4 i Brøndby og Bredebjergvej i Tåstrup.

**Lys**

- Udskiftning til led belysning.
- Bevægelses- og lys styret løsninger ved udskiftning af indendørsbelysning.
- Velux vinduer – delvis solenergidrevet styringsfunktion.

**Vinduer**

- Lavenergi ruder ved udskiftning.

**Energiklassificering af samtlige ejendomme**

- Gennemgået ejendommenes energiklassificering med en ekstern rådgiver og har derved skabt et overblik over mulighederne for forbedring af energieffektivitet.
- Til eksempel er ejendommen Ringager i Brøndby løftet fra energiklasse C/D til energiklasse B efter en række gennemførte energibesparende forbedringer.

**Cirkulær økonomi**

- Affaldshåndtering – oftest i samarbejde med lejerne.
- Indretning med møbler, gardiner, tæpper mv med f.eks. genbrugsmaterialer.

**Ladestandere**

- Løbende etablering af ladestandere på ejendommene – ofte i samarbejde med lejerne.

Ovenstående tiltag har medført at en del af ejendommene i Selskabets portefølje kategoriseres som ”grønne” i relation til realkreditbelåning. Dette reflekteres i en række lån som er optaget i starten af 2024 ifm. refinansiering af tre af Selskabets mere markante ejendomme.

Selskabet føler sig på denne baggrund godt rustet til at imødekomme de krav som vil blive stillet til branchen i de kommende år.



## 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 2023 er Koncernens 19. 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 2023 på 12,1 mio. kr. (2022: 14,0 mio. kr.), er 10,0 mio. kr. (2022: 9,8 mio. kr.) således omfordelt.

Nedskrivninger og tilbageførsel af nedskrivninger på kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør 0 kr. (2022: 1,3 mio. kr.) og finansielle poster netto, er indtægtsført med 10,0 mio. kr. (2022: 5,3 mio. kr.). De finansielle indtægter består af renter på koncernlån og de finansielle omkostninger består af renter af koncerninterne mellemregninger og leasingrenter. Moderselskabets resultat før skat i 2023 udgør 8,9 mio. kr. (2022: 3,5 mio. kr.).

## Hovedaktiviteter

Koncernen ejer en ejendomsportefølje på 1,5 mia. kr. bestående af erhvervsejendomme 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 ejendommenes 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 2023 udgør 93,6 mio. kr. (2022: 77,0 mio. kr.) svarende til en stigning på +16,6 mio. kr. i forhold til sidste år (+21,6 pct.). Den positive udvikling skyldes en støt stigende udlejningsgrad, ordinære lejereguleringer som følge af en væsentlig stigning i nettoprisindekset (NPI) i 2022 som får fuld effekt i 2023, opgradering af lejegrundlaget, løbende genforhandling af lejekontrakter samt en engangsindtægt fra en gennemført markedslejesag.

### Stigning i udlejningsgraden.

Der har igen i 2023 været en støt og stor efterspørgsel efter især lager- og logistiklejemål, hvilket har medført at udlejningsgraden for denne type af lejemål fortsat ligger tæt på 100 pct. Kontorlejemål har ligeledes fortsat været efterspurgt, herunder særligt de mindre og mere fleksible enheder i Ringager. Med afsæt i den fortsatte efterspørgsel er det lykkedes at opretholde en høj udlejningsgrad bredt i porteføljen, og derved opnå fuld effekt af stigningen i udlejningsgraden fra 2022, samtidig med at udlejningen i Ringager fortsat har udviklet sig positivt i 2023.

Udlejningsgrad i alt for investeringsejendommene udgør således 87,5 pct. ultimo 2023 mod 85,3 pct. ultimo 2022 indeholdende en udvikling for Ringager fra 56,9 pct. til 68,7 pct. ultimo 2023. Den positive udvikling for Ringager ses endvidere at fortsætte ind i 2024.

### Ordinære lejereguleringer.

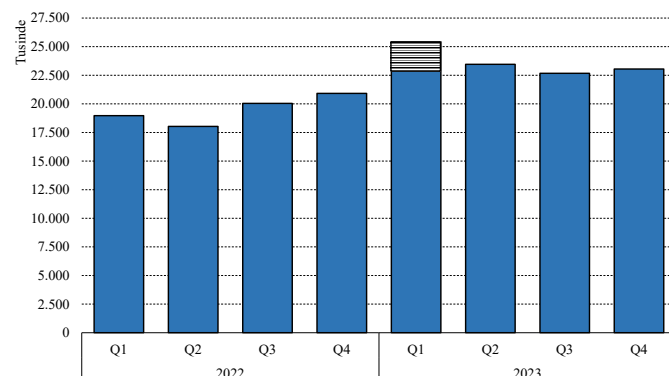
Lejeindtægterne reguleres, såfremt der kontraktuelt ikke er aftalt andet, typisk efter udviklingen i NPI. Og dette indeks har, som følge af pengepolitiske disponeringer som centralbankerne traf i 2022, hvor man hævede renterne med rekordfart med henblik på at tøjle inflationen, gennemgået en markant udvikling de seneste år, og nåede en foreløbige maksimal stigning på +10,3 pct. i oktober 2022. I løbet af 2023 aftog stigningstakten for inflationen næsten lige så hurtigt som den var kommet og medio året var den reduceret til niveauet +3,5 pct. og yderligere reduceret til +1,0 pct. ultimo 2023.

Godt halvdelen af Selskabets lejekontrakter blev reguleret i januar 2023 med +10,3 pct. svarende til pristallet for oktober 2022. Øvrige lejekontrakter blev efterfølgende typisk reguleret i niveauet fra +9,1 pct. i februar ned til +1,4% i december. Selskabet foretog løbende vurderinger af reguleringernes størrelse for hver enkelt lejer, med hensyn til såvel markedsleje som lejerbonitet, idet Selskabet ikke ønsker at komme i en situation, hvor lejerne betaler mere end et rimeligt markedslejeniveau.

### Genforhandling af lejekontrakter og engangsindtægt.

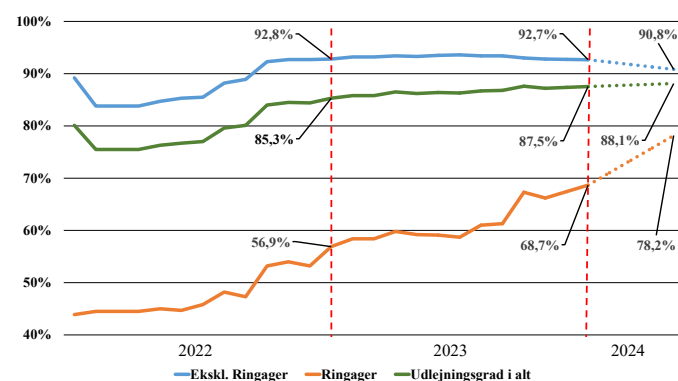
I tillæg til de ordinære reguleringer bliver lejekontrakterne løbende holdt op imod den aktuelle markedsleje. Og i den forbindelse blev der i 2023 gennemført enkelte markedslejevarslingssager, der ligeledes medvirkede til de øgede lejeindtægter. Særligt en enkelt sag medførte såvel et øget fremadrettet lejeniveau på +1,8 mio. kr. årligt, samt en engangsindtægt på +2,4 mio. kr. for perioden fra sagen blev rejst i 2021 til afslutningen primo 2023.

Lejeindtægter pr. kvartal i 2022 og 2023.

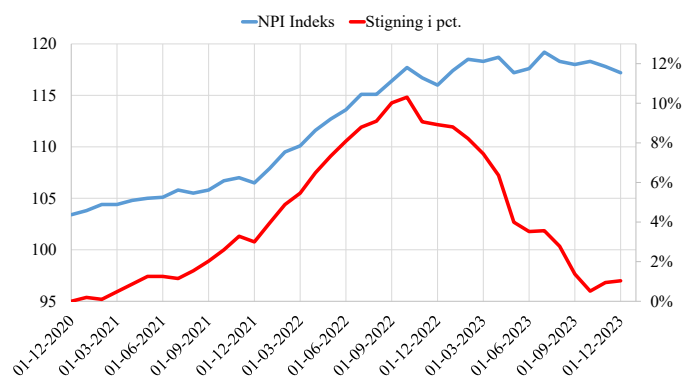


Note: engangsindtægt på 2,4 mio. kr. i Q1 2023 er skraveret i grafen.

Udvikling i udlejningsgrad, målt på omsætning, i årene 2022 og 2023 for investeringsejendomme.



Udvikling i nettoprisindekset og stigning i pct. i årene 2022 og 2023.



## Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

De samlede omkostninger vedrørende investeringsejendomme udgør 26,2 mio. kr. (2022: 26,7 mio. kr.) svarende til en besparelse på 0,5 mio. kr. Omkostningerne, der typisk sammensættes af ejendomsskatter, forsikring, drift, vedligehold samt lejerindretninger m.m., er således samlet set realiseret på et uændret niveau, dog er udlejningsomkostninger realiseret på et lavere niveau idet 2022 var præget af stor udlejningsaktivitet.

En del af omkostningerne vedrører lejerindretninger og vedligeholdelse, der i 2023 samlet er realiseret med 5,5 mio. kr. (2022: 5,3 mio. kr.).

### Omkostningsført vedligeholdelse og lejerindretninger

(BELØB I DKK '000)

	2023	2022	2021	2020	2019
Lejerindretninger og vedligehold	5.463	5.333	8.302	8.569	12.983

Som konsekvens af en fortsat omfattende aktivitet med indretning af lejemål til nye lejere revurderer ledelsen til stadighed behovet for at gennemføre vedligeholdelse så primært uopsættelige opgaver gennemføres. Dette er lykkedes med det resultat, at niveauet fra 2021 og 2022 er opretholdt.

## Resultat af ejendommenes drift

Lejeindtægter med fradrag af omkostninger vedrørende investeringsejendomme udgør herefter 67,4 mio. kr. (2022: 50,3 mio. kr.).

## Vurdering og værdireguleringer af ejendomme

Ejendomsporteføljen, inkl. projektejendomme (236,1 mio. kr.), er ultimo året bogført til en dagsværdi på 1.492,1 mio. kr. (2022: 1.325,0 mio. kr.) ved et gennemsnitligt vægtet forrentningskrav på 6,8 pct. (2022: 6,5 pct.). Værdien svarer til gennemsnitligt 8.275 kr. pr. m<sup>2</sup> (2022: 7.349 kr. pr. m<sup>2</sup>). Af den samlede stigning på +167,1 mio. kr. kan +150,5 mio. kr. henføres til forbedringer af ejendommene og +16,6 mio. kr. til urealiserede dagsværdireguleringer.

Værdireguleringer af ejendomme, inkl. modtagen kompensation til reetablering fra fraflyttede lejere, er positive med +20,8 mio. kr. (2022: 121,3 mio. kr.) heraf +0,6 mio. kr. i 1. kvartal, +15,1 mio. kr. i 2. kvartal, +0,1 mio. kr. i 3. kvartal samt +5,0 mio. kr. i 4. kvartal. Reguleringen sammensættes af opskrivninger på +52,2 mio. kr., nedskrivninger på -35,6 mio. kr. samt modtagen kompensation på +4,2 mio. kr.

Årets værdireguleringer afspejler på den ene side en planmæssig fremdrift på byggeriet på Baltorpvej i Ballerup, en opretholdt udlejningsgrad bredt i porteføljen, en væsentlig forbedret udlejningsgrad i Ringager samt et øget niveau for markedsløjen som følge af fortsat stor aktivitet i samfundet kombineret med en kontinuerlig opgradering af ejendommene. På den anden side er der samtidig konstateret et øget afkastkrav, ikke mindst som konsekvens af stigende inflation og renter.

Selskabet har i 2023 anvendt ejendomsmægler- og valuarfirmaerne Nordicals og Ring3Erhverv til at besigtige og vurdere investeringsejendommene på henholdsvis Fyn/Jylland og Sjælland. Honoraret for det udførte arbejde har været fast og dermed uafhængigt af vurderingernes resultat.

Valuarerne har i deres rapporter konkluderet, at den samlede markedsværdi udgør 1.274,0 mio. kr. med et spænd på +/- 5 pct. idet enkelte af ejendommene kan være vanskelige at omsætte, ligesom der er indregnet byggeretsværdier, der ikke nødvendigvis kan frasælges i det nuværende marked. Markedsværdien kan således fastsættes i spændet mellem ca. 1.210 mio. kr. til ca. 1.338 mio. kr. Den angivne valuarværdi understøtter således den pr. ultimo året bogførte værdi på 1.256,0 mio. kr. af investeringsejendommene ekskl. projektejendommene.

For en nærmere gennemgang af metode, principper og følsomheder ved den interne værdiansættelse, herunder udviklingen i anvendt markedsløje og afkastkrav, henvises til note 2.

## Administrationsomkostninger

Årets administrationsomkostninger udgør 12,6 mio. kr. (2022: 14,2 mio. kr.). Reduktionen i forhold til 2022 kan i al væsentlighed henføres til en større hensættelse i 2022 til skyldig bonus. Korrigeret for hensættelser til bonus i begge år udgør administrationsomkostningerne i 2023 12,1 mio. kr. mod 12,5 mio. kr. i 2022. I 2023 har der gennemsnitligt været syv ansatte (2022: syv ansatte).

## Resultat af primær drift

Årets resultat af primær drift udgør 76,7 mio. kr. (2022: 158,4 mio. kr.) svarende til en reduktion på 81,7 mio. kr. Korrigeret for værdireguleringer af investeringsejendomme udgør **resultatet af primær drift før værdireguleringer** 55,9 mio. kr. (2022: 37,1 mio. kr.).

I årsrapporten for 2022 var bestyrelsens forventning til **resultatet af primær drift før værdireguleringer** for 2023 i niveauet 48 mio. kr. Denne forventning blev opjusteret til niveauet 51 mio. kr. ved børsmeddelelse nr. 7 pr. 6. juni 2023 og herefter fastholdt resten af 2023. Årets resultat af primær drift før værdireguleringer blev således realiseret i den øvre del af det udmeldte niveau, hvilket primært kan henføres til en revurdering af behovet for vedligehold bredt i porteføljen samt udskydelse af enkelte større arbejder til 2024. Den samlede effekt heraf blev primært realiseret i 4. kvartal 2023.

## Finansielle poster, netto.

Opgjort netto udgør årets finansielle poster -37,0 mio. kr. mod -10,4 mio. kr. i 2022, svarende til en stigning på -26,6 mio. kr., der skyldes dels en markant rentestigning og dels en fortsat etablering af belåning i Ballerup. I 2023 er der tillige indregnet værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser med -0,4 mio. kr. (2022: +2,5 mio. kr.). Udviklingen fra 2022 til 2023 skyldes det markante skift i renteniveauet i 2. halvår 2022, hvor stigen- de renter medførte et mindre kursfald for prioritetsgælden.

Prioritetsrenter inkl. bidrag er realiseret med 20,1 mio. kr. (2022: 5,8 mio. kr.). Selskabets ejendomme er primært finansieret med korte realkreditlån, der følger udviklingen i renten med en rentetilpasning enten hver 3. eller 6. måned. Den fortsat igangværende inflationsbekæmpelse fra centralbankerne i USA og Europa sker typisk ved renteforhøjelser, og Nationalbanken har siden 1. halvår 2022 fulgt med. De vægtede rente- og bi- dragssatser er således steget signifikant fra 0,78 pct. i 1. halvår 2022 til 5,19 pct. i 2. halvår 2023.

	2023		2022	
	2. halvår	1. halvår	2. halvår	1. halvår
Vægtet prioritetsrente og bidrag	5,19 pct.	3,90 pct.	1,50 pct.	0,78 pct.

Bankrenter og låneomkostninger er realiseret med -16,3 mio. kr. (2022: -7,1 mio. kr.). Stigningen skyldes en fortsat og plan- mæssig etablering af finansieringen af ombygningen af Baltor- pvej i Ballerup, men også det stigende renteniveau jf. ovenfor.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 2,4 mio. kr. (2022: 34,5 mio. kr.) og er sammensat af 1,4 mio. kr. i aktuel skat og 1,0 mio. kr. som ændring i udskudt skat (2022: henholdsvis 0,9 mio. kr. og 33,6 mio. kr.). Årets skat er, som angivet i note 23, positivt påvirket af en regulering af et udskudt skatteaktiv med +7,6 mio. kr. Re- sultat efter skat er herefter et overskud på 37,2 mio. kr. (2022: 113,5 mio. kr.).

## Anlægsaktiver

Anlægsaktiverne sammensættes først og fremmest af investe- rings- og projektejendomme og kun 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 ejen- domsporteføljen. Værdiansættelsesprocessen og valuarernes konklusion er nærmere beskrevet ovenfor samt i note 2.

Investerings- og projektejendomme, opgjort ultimo året til dagsværdi, udgør samlet 1.492,1 mio. kr. (2022: 1.325,0 mio. kr.). Værdistigningen på +167,1 mio. kr. sammensættes af forbedringer (+150,5 mio. kr.) og værdireguleringer (+16,6 mio. kr.).

Driftsmidler og inventar er reduceret med -1,7 mio. kr. sam- mensat af tilgang af inventar (+0,2 mio. kr.), årets afskrivninger (-2,0 mio. kr.) og genmåling af leasingaktiver (+0,1 mio. kr.).

## Lejerestancer

Lejerestancer har gennem hele året befundet sig på et stabilt lavt niveau. Ultimo året udgjorde de samlede tilgodehavender fra lejerne 355 t.kr. (2022: 150 t.kr.). Der er ikke realiseret tab på udeståender i 2023 (2022: 124 t.kr.) og der er ikke afsat beløb til imødegåelse af nye tab. De samlede hensættelser til tab udgør således fortsat 0 kr. ultimo 2023.

## Egenkapitalen

Egenkapitalen udgør ultimo året 640,0 mio. kr. (2022: 598,7 mio. kr.). Stigningen i egenkapitalen kan henføres til årets resultat (+37,2 mio. kr.) og salg af egne aktier ved afslutning af aktieoptionsprogrammet jf. note 6 (+4,1 mio. kr.).

Selskabets beholdning af egne aktier udgjorde primo året 88.463 stk. aktier erhvervet for i alt 10,0 mio. kr., svarende til en gennemsnitlig kurs på 113,04. I forbindelse med afslutning af aktieoptionsprogrammet blev 36.000 stk. aktier overdra- get til deltagerne. Der er ikke erhvervet egne aktier i 2023 og beholdningen af egne aktier udgør ultimo året herefter 52.463 stk. aktier.

## Langfristede forpligtelser

De langfristede forpligtelser sammensættes af gæld til finan- sieringsinstitutter på 508,6 mio. kr. (2022: 639,0 mio. kr.), ud- skudte skatteforpligtelser på 94,7 mio. kr. (2022: 93,7 mio. kr.), deposita på 39,4 mio. kr. (2022: 36,8 mio. kr.) samt leasingfor- pligtelser på 1,7 mio. kr. (2022: 2,4 mio. kr.).

Den samlede gældsportefølje, inkl. den kortfristede andel, udgør ultimo året 752,6 mio.kr. (2022: 655,5 mio. kr.). Gæld- sporteføljen er sammensat af prioritetslån (433,6 mio. kr.) og banklån (319,0 mio. kr.). Prioritetslånene er optaget med kort finansiering med rentefastsættelse enten hver 3. eller 6. måned. Ultimo 2023 udgør prioritetsgældens gennemsnitlige varighed 0,47 år (2022: 0,46 år) og den gennemsnitlige vægtede rente inklusive bidrag 5,25 pct. (2022: 3,78 pct.).

En ændring på +1,0 procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en stigning i de årlige renteomkostninger før skat på ca. -7,5 mio. kr. men samtidig udløse en modsatrettet urealise- ret regulering af gældsporteføljen på ca. +2,1 mio. kr. således, at den samlede resultatpåvirkning vil udgøre ca. -5,4 mio. kr. (2022: -4,5 mio. kr.).

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.

I forhold til ejendomsp porteføljen værdi udgør den nettoren- tebærende gæld (Loan To Value) ultimo året 47,6 pct. (2022: 44,4 pct.).



### Kortfristede forpligtelser

De kortfristede forpligtelser udgør 258,0 mio. kr. (2022: 32,1 mio. kr.). Af stigningen på +225,9 mio. kr. kan +227,0 mio. kr. primært henføres til øget bankgæld der ultimo 2023 udgør 232,0 mio. kr. (2022: 5,0 mio. kr.). Bankgælden sammensættes dels af et ordinært afdrag på 5,0 mio. kr. pr. den 1. januar 2024 og dels af nogle stående lån på 34,2 mio. kr. og 192,8 mio. kr. med indfrielse henholdsvis den 22. marts og den 1. juni 2024. De stående lån er optaget i forbindelse med den oprindelige finansieringspakke ved købet af Ringager 2-4 i Brøndby og det snarligt afsluttede byggeri på Baltorpevej i Ballerup.

Selskabet er ved årsafslutningen i dialog med finansieringsinstitutter, og med hensyn til lånene på 34,2 mio. kr. i Ringager 2 – 4 i Brøndby er dette erstattet af et 30 årigt obligationslån ultimo februar på gunstige vilkår. Byggecreditten på Baltorpevej forventes ligeledes på sædvanlige vis omlagt til realkreditlån i forbindelse med færdiggørelse af byggeriet og udstedelse af ibrugtagningstilladelse.

### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Koncernens pengestrøm fra driftsaktivitet udgør +23,3 mio. kr. (2022: 19,0 mio. kr.) svarende til en stigning +4,3 mio. kr. i forhold til sidste år og +5,3 mio. kr. i forhold til den udmeldte forventning i delårsrapporten for Q3 i 2023.

Udviklingen sammensættes primært af et øget resultat af primær drift før værdireguleringer og en positiv påvirkning fra ændringerne i driftskapitalen. Pengestrøm fra primær drift er samlet øget med +27,9 mio. kr., hvilket imidlertid delvist modsvares af stigende finansieringsomkostninger (-23,6 mio. kr.).

Pengestrøm fra investeringsaktivitet udgør -150,6 mio. kr. og består i al væsentlighed af forbedring af ejendomme, herunder særligt ombygningen på Baltorpevej. Pengestrøm fra finansieringsaktivitet udgør +102,5 mio. kr. og sammensættes på den ene side af optaget bankgæld i forbindelse med byggeriet på Baltorpevej, salg af egne aktier og modtagne deposita og på den anden side af afdrag på henholdsvis realkredit-, bank- og leasinggæld.

Årets samlede pengestrømme bliver negativ med -24,8 mio. kr. (2022: +7,6 mio. kr.) og den likvide beholdning udgør herefter 41,9 mio. kr. (2022: 66,7 mio. kr.) ultimo 2023. Herudover foreligger der bekræftede, uudnyttede uigenkaldelige låne- og kreditfaciliteter i størrelsesordenen af 3,6 mio. kr. (2022: 3,6 mio. kr.) og det samlede likviditetsberedskab udgør således 45,5 mio. kr. (2022: 70,3 mio. kr.).

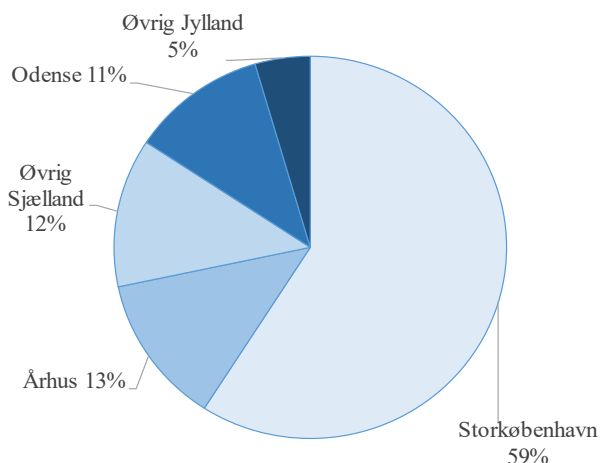
### Porteføljesammensætning

Porteføljen sammensættes ultimo 2023 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 180.310 m<sup>2</sup> (2022: 180.310 m<sup>2</sup>). Ejendommene er hovedsagelig beliggende uden for centrum af de større byer. Den største ejendom, målt til dagsværdi, er Baltorpevej i Ballerup. De fem største ejendomme udgør til sammen knap 57 pct. (2022: 52 pct.).

#### De fem største ejendomme målt på dagsværdi

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

#### Porteføljesammensætning, målt på dagsværdi, fordelt på beliggenhed ultimo 2023.



Ejendomstype (pct. af værdi, afrundet)	Andel
Lager og logistik	49
Kontor	39
Bolig	12
<b>Total</b>	<b>100</b>

## Udlejning af ejendomme

Udlejningsgraden, målt på lejeværdi, er øget fra 85,3 pct. primo året til 87,5 pct. ultimo året svarende til +2,2 procentpoint.

Stigningen kan relateres til følgende forhold:

- Reduktion i tomgang (+1,2 procentpoint)
- Nettostigning i husleje (+1,0 procentpoint)

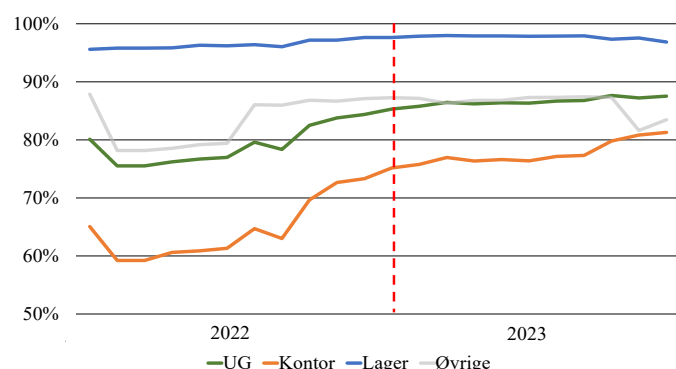
### Udlejningsgrad for investerings- og projektejendomme

	Kontrakt-beholdning mio. kr.		Tomgang mio. kr.		Udlejnings-grad, pct. <sup>1)</sup>	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Portefølje i alt	96,1	94,0	11,5	17,8	88,0	81,0
Projektejendomme	3,4	8,2	0,0	5,2	100,0	36,1
Investerings ejendomme	92,7	85,9	11,5	12,7	87,5	85,3

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

Investerings ejendommenes udlejningsgrad er de sidste to år øget fra 80,1 pct. primo 2022 over 85,3 pct. ultimo 2022 til 87,5 pct. ultimo 2023. Hvor 2022 udmærkede sig ved et stort løft i udlejningsgraden, så er det i 2023 lykkedes at opretholde det høje niveau samtidig med at Ringager 2-4's udlejningsgrad er øget signifikant, selvom Ringager 2-4's udlejningsgrad som forventet stadig påvirker den samlede udlejningsgrad negativt.

### Udvikling i udlejningsgrad pr. segment i 2022 og 2023



Der har året igennem været stor aktivitet i porteføljen af investerings ejendomme hvor der er gennemført 40 indflytninger (+11,4 mio. kr. / 17.464 m<sup>2</sup>), 27 fraflytninger (-9,0 mio.kr. / 17.828 m<sup>2</sup>) samt øvrige reguleringer af lejen (+5,5 mio. kr.). Og med en samlet udlejningsgrad på 87,5 pct. anses den tidligere udmeldte forventning, i delårsrapporten for 1. - 3. kvartal 2023, om en udlejningsgrad i niveauet 88 pct. for opnået.

Ved udgangen af 2023 er der opsagt 9 lejemål (8.066 m<sup>2</sup>) til fraflytning og indgået 15 nye aftaler (2.826 m<sup>2</sup>) til indflytning i 2024. Den årlige leje for ind- og udflytningerne udgør netto -0,6 mio. kr. Der opleves fortsat en stor interesse og søgning på samtlige ledige lejemål i porteføljen og ledelsen er optimistisk med hensyn til at kunne opretholde og forbedre det nuværende niveau.

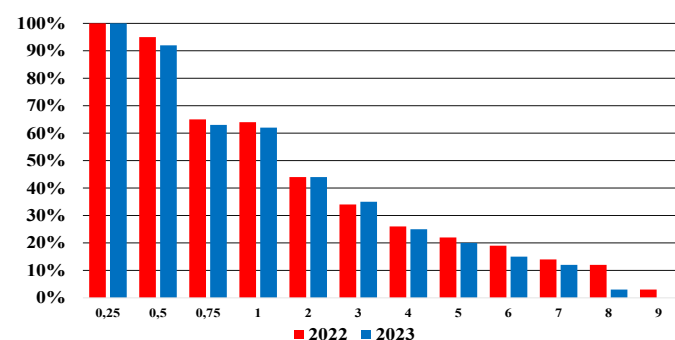
De 10 største lejere udgør 40,7 pct. (2022: 36,9 pct.) af årets lejeindtægt. Af den samlede lejeindtægt udgør den største lejer 10,4 pct. (2022: 9,6 pct.) svarende til en bruttoleje på 10,0 mio. kr.

### 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. 62 pct. af kontrakterne har et opsigelsesvarsel på et år eller derover.

### Lejeindtægter sikret på uopsigelige kontrakter ultimo 2023



Den fortsat store udlejningsaktivitet i 2023 fastholder niveauet af varigheden i kontraktbeholdningen om end der ikke længere er lejekontrakter med en uopsigelighed 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 uopsigelighed helt planmæssigt er kommet et år nærmere udløbsdatoen.

Som det fremgår af grafen, er der 1 års uopsigelighed på minimum 62 pct. af kontraktbeholdningen (2022: 64 pct.). Tilsvarende tal for henholdsvis 3, 7 og 8 års uopsigelighed er minimum 35 pct. (2022: 34 pct.), 12 pct. (2022: 14 pct.) og 3 pct. (2022: 12 pct.).

### Køb og salg af ejendomme

Der er hverken købt eller solgt ejendomme i 2023.

## 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 2023.

## Forventninger til 2024

### Fast Ejendom Danmark A/S - Koncernen

For året 2024 forventer Selskabet et **resultat af primær drift før værdireguleringer** i niveauet 59 mio. kr. (2023: realiseret 55,9 mio. kr.). Stigningen i resultatet, på godt +3 mio. kr., kan i al væsentlighed henføres til ibrugtagning medio året af de nybyggede boliger på Baltorpevej i Ballerup, yderligere udlejning i Ringager 2-4 samt helårseffekten af nyudlejninger i Ringager 2-4 foretaget i 2023 til indflytning i 2024.

Med udgangspunkt i den nuværende efterspørgsel og aktivitet i porteføljen er ledelsen positiv omkring en fortsat nedbringelse af tomgang, og ledelsen forventer, at udlejningsgraden realiseres i niveauet 90 pct. ultimo 2024.

**Pengestrom fra driftsaktiviteten** forventes at være positiv i niveauet +14 mio. kr. (2023: realiseret +23,3 mio. kr.). Det øgede resultat af primær drift før værdireguleringer mere end modsvares af øgede finansielle omkostninger herunder omkostninger relateret til den resterende del af ombygningen til boliger på Baltorpevej i Ballerup.

Resultatet af primær drift før værdireguleringer for 2024 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 2024. Der henvises i øvrigt til følsomhedsberegningerne i note 31.

Omend Selskabet ved indgangen til 2024 befinder sig i et gunstigt scenarie med et godt momentum i udlejningsaktiviteterne, godt hjulpet af en høj beskæftigelse og en solid dansk økonomi, er forventningerne til fremtiden fortsat forbundet med stor usikkerhed som følge af geopolitisk turbulens samt høje renteniveauer, der har væsentlig indflydelse på ejendomsmarkedet. Selskabets udmeldte forventninger skal ses i dette lys.

### Fast Ejendom Danmark A/S - Moderselskabet

For året 2024 forventer Moderselskabet et resultat før skat i niveauet +9 mio. kr. (2023: realiseret +8,9 mio. kr.). Forventningen kan primært henføres til de finansielle indtægter fra koncerninterne lån og er derfor afhængig af udviklingen i renteniveauet. Endvidere er omkostninger til vederlag afhængig af resultat efter skat i Koncernen, herunder særlig udviklingen i værdireguleringerne. I budgettet for Koncernen indgår ikke værdireguleringer for ejendomme.

## Langsigtet finansielt mål

Fra og med 2023 har Bestyrelsen haft fokus på et langsigtet finansielt mål:

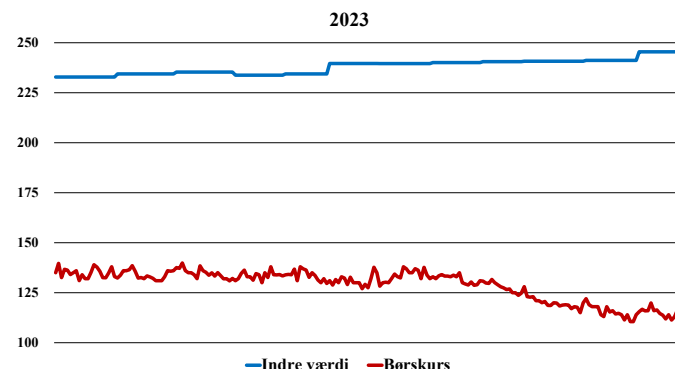
- Det er et mål at kunne forøge indre værdi pr. aktie med minimum 10 pct. i gennemsnit årligt, tillagt eventuelt udloddet udbytte.

I 2023 blev indre værdi pr. aktie øget med 5,4 pct. (2022: 23,4 pct.). I den seneste 5 års periode, 2019 til 2023, er indre værdi pr. aktie øget med 13,7 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.

Udvikling i indre værdi og børskurs i 2023.



Den indre værdi per aktie udgør ultimo året kr. 245,48 (2022: kr. 232,86) mod en tilsvarende børskurs per aktie på kr. 115,00 (2022: kr. 135,00).

## Særlige risici

### Forretningsmæssige risici

De driftsmæssige risici er primært svigtende lejeindtægter, forøgede omkostninger herunder stigende renter, 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 arbejds 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. For en nærmere gennemgang af Selskabets finansielle risici henvises til note 31.

## Væsentlige samarbejdsaftaler

Der er indgået væsentlige samarbejdsaftaler med Realkredit Danmark (finansiering), Ringkjøbing Landbobank (finansiering), Jyske Realkredit (finansiering), Nykredit (udstøderaftale), 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.

***Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke betales udbytte for regnskabsåret 2023.***

På den ordinære generalforsamling den 21. april 2022 blev bestyrelsen bemyndiget til, i en 5-årig periode fra generalforsamlingen, at opkøbe egne aktier. Der er ikke erhvervet aktier i 2023 men derimod anvendt 36.000 stk. aktier i forbindelse med eksekvering af aktieoptionsprogrammet. Beholdningen af egne aktier blev således reduceret fra 88.463 stk. aktier primo til 52.463 stk. aktier ultimo.

## Selskabskapital

Selskabskapitalen udgør nominelt 5,3 mio. kr. og består af 2.659.442 stk. aktier á 2 kr. Heraf er 2.606.979 stk. aktier i omløb pr. den 31. december 2023. Aktierne, der er ikke opdelt i klasser, er noteret på NASDAQ Copenhagen under ISIN DK0060522746 og navnet Fast Ejendom Danmark.

## 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 á 2 kr. pr. stk. svarende til nominelt 1.368.278 kr., som udgør 25,72 pct. af den samlede aktiekapital og 26,10 pct. af det samlede antal stemmer.

### **Investeringselskabet Artha Optimum A/S**

Investeringselskabet Artha Optimum A/S besidder 195.728 aktier á 2 kr. pr. stk. svarende til nominelt 391.456 kr., som udgør 7,36 pct. af den samlede aktiekapital og 7,47 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 og Investeringselskabet Artha Safe 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 265.000 aktier á 2 kr. pr. stk. svarende til nominelt 530.000 kr., som udgør 9,96 pct. af den samlede aktiekapital og 10,11 pct. af det samlede antal stemmer.



## 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

Vederlag: 325.000 kr.

Født i 1957

Indvalgt i bestyrelsen i 2013

Uafhængig

Formand for revisions- og vederlagsudvalget.

Antal aktier i Fast Ejendom Danmark A/S:

119.525 stk. (2022: 92.525 stk.), heraf nærtstående  
59.550 stk.

### 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.

### Ledelseshverv

Direktør i:

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

Formand i:

- Fast Ejendom Danmark A/S
- Capital Four Management Fondsmæglerselskab A/S
- Capital Four AIFM A/S
- Nordic Strong ApS

Medlem af bestyrelsen i:

- Friheden Invest Holding ApS
- Friheden Invest A/S
- Arvid Nilssons Fond
- Capital Four Holding A/S
- Brøndbyernes I.F. Fodbold A/S
- Ole Staxen Fonden

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



### PETER OLSSON

Cand.oecon.

Næstformand

Vederlag: 150.000 kr.

Født i 1966

Indvalgt i bestyrelsen i 2013

Uafhængig

Næstformand for revisions- og vederlagsudvalget.

Antal aktier i Fast Ejendom Danmark A/S:

0 stk. (2022: 0 stk.).

### Bestyrelseskompetencer

Peter Olsson er adm. direktør i AP Ejendomme P/S med ansvar for en ejendomsportefølje på 18,4 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
- Dansk Ejendomsfond I A/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
- Udviklingsselskabet af 1. juni 2015 A/S
- KB32 ApS
- GK60 P/S, Komplementarselskabet GK60 ApS

Formand i:

- 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:

- Fast Ejendom Danmark A/S
- Britannia Invest A/S, Komplementarselskabet Britannia Invest Holding ApS
- Ejendomsselskabet Rådhusørret, Horsens A/S
- BoStad Hviidsminde A/S
- Kolding Åpark 24 A/S
- Arealudviklingsselskabet Fremtidens Vollsmose P/S
- K/S Trælastholmen, P/S Trælastholmen Nordhavn
- Fjordstjernen A/S
- K/S Marmormolen
- ØG Projektselskab P/S
- Udviklingsselskabet af 1. juni 2015 A/S
- Dansk Ejendomsfond I A/S
- Ejendomsselskabet R2 A/S, Ejendomsselskabet R4 + R5 A/S, Ejendomsselskabet R6 A/S, Ejendomsselskabet R7 + R8 A/S
- Rådhusørret Holding A/S

**Bestyrelsens tillidshverv, valgbarhed og kapitalbesiddelser i Selskabet (fortsat).****SØREN HOFMAN LAURSEN**

Cand.jur.

Bestyrelsesmedlem

Vederlag: 150.000 kr.

Født i 1948

Indvalgt i bestyrelsen i 2017

Uafhængig

Medlem af revisionsudvalget.

Antal aktier i Fast Ejendom Danmark A/S:  
0 stk. (2022: 0 stk.).

**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 ledelseserfaring samt erfaring i opbygning og tilpasning af organisationer.

**Ledelseshverv**

Direktør i:

- Hofman Ejendomme ApS
- BarHof ApS
- ApS Juventusvej Komplementar

Formand i:

- Hofman Ejendomme ApS
- K/S Juventusvej

Medlem af bestyrelsen i:

- Fast Ejendom Danmark A/S
- Wilders Plads Ejendomme A/S
- Danielsen Architecture A/S
- Danielsen Space Planning ApS
- Danielsen Urban Landscape ApS

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

Selskabet anerkender og er bevidst om sit ansvar over for sine 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 medarbejderes kompetenceudvikling via regelmæssige udviklingssamtaler og relevante uddannelses tilbud
- at skabe rammerne for en sund balance mellem arbejds- og fritidsliv
- at indgå individuelle aftaler om blandt andet flextid, deltid og seniorordninger.

**Risici, handlinger:** I året har der løbende været fokus på medarbejdertrivsel via løbende daglig dialog, udviklingssamtaler samt ajourført faglig viden via eksterne kurser og konferencer. Endvidere anvendes fortsat ansættelsesordninger med deltid.

**Resultater:** Gensidige forventninger mellem medarbejdere og ledelsen er løbende blevet afstemt og de gennemførte udviklingssamtaler har ikke givet anledning til yderligere opfølgninger. Mere end 50% af de ansatte har deltaget i eksterne kurser eller konferencer med ajourføring af kompetencerne til følge. Der har ikke været indberetninger til whistleblowerordningen.

### Sociale forhold og medarbejderforhold

**Politik:** Selskabets aktiviteter foregår udelukkende i Danmark, hvor områderne i forvejen er reguleret ved lov. Ledelsen lægger stor vægt på at sikre, at der 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.

**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 2023 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 Sander, så det også er muligt give udtryk for eventuel utilfredshed anonymt.

**Resultater:** Årets konklusioner fra medarbejdersamtaler og daglige dialog er taget løbende til efterretning, og der har ikke været hverken indberetninger til whistleblowerordningen eller fratrædelser i årets løb. 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 året påsat at retningslinjerne i politikken er overholdt. Samtlige renoveringer, vedligeholdelsesarbejder samt nybyggerier er sket under maksimalt hensyn til miljørigtige løsninger ligesom der, i samarbejde med lejerne, er opstillet solcelleanlæg på enkelte ejendomme.

**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 vil blive gennemført med afsæt i den grønne dagsorden.



## 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, erhvervserfaring, holdninger, interesser og meget mere.

Risici: Selskabets største risici ift. respekt for menneskerettigheder relaterer sig til mangel på mangfoldighed og 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 2023 påset at retningslinjerne er overholdt. Selskabet fortsætter med at have fokus på overholdelse af menneskerettighederne i 2024.

Resultater: Ledelsen har ikke observeret forhold, der måtte stride imod Selskabets politik for området eller normal ordentlighed i øvrigt. Ligesom 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. korruption relaterer sig til bestikkelse ved indkøb af ydelser fra leverandører herunder returkommission og rabataftaler.

Handlinger: Der er implementeret en politik for området, herunder en whistleblowerordning, og ledelsen har i 2023 påset at retningslinjerne i politikken er overholdt. Selskabet vil fortsat have fokus på arbejdet med antikorruption og anti-hvidvask i 2024.

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 2024. 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. Genvvalg kan finde sted. Gældende vedtægter kan findes på Selskabets hjemmeside ([https://fastejendom.dk/wp-content/uploads/2022/08/Vedtægter\\_Fast\\_Ejendom\\_Danmark\\_16042020.pdf](https://fastejendom.dk/wp-content/uploads/2022/08/Vedtægter_Fast_Ejendom_Danmark_16042020.pdf)).

#### Bestyrelsen

Består af i alt tre medlemmer der alle vælges af generalforsamlingen for et år ad gangen. Bestyrelsen skal varetage aktionærernes 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 ledelsesberetningen.

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/2024/01/Evaluering-2023.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/selskabsledelse/vederlagspolitik-og-rapport/>.

[dom.dk/investor/selskabsledelse/vederlagspolitik-og-rapport/](https://www.fastejendom.dk/investor/selskabsledelse/vederlagspolitik-og-rapport/).

#### 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 ekstern 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://fastejendom.dk/wp-content/uploads/2022/08/Kommissorium\\_28\\_august\\_2017.pdf](https://fastejendom.dk/wp-content/uploads/2022/08/Kommissorium_28_august_2017.pdf)

#### 5. Årsrapporter og selskabsmeddelelser på engelsk

Bestyrelsen vurderer, at den nuværende investorsammensætning ikke nødvendiggør, at der offentliggøres årsrapporter og 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/2024/02/Corporate-governance-2023.pdf>

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

### 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 at udarbejde 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 (33 pct.). Bestyrelsen består ved udgangen af 2023 af tre medlemmer og det underrepræsenterede køn består af 0 pct. Bestyrelsens medlemmer er uændrede i forhold til de seneste år. Måltallet er ikke opnået i 2023, da man fra Selskabets side mener at de kompetencer og den kontinuitet den nuværende bestyrelse besidder, matcher de egenskaber som bestyrelsen skal besidde for at kunne tilføre den fornødne værdiskabelse for virksomheden.

Der er ikke foretaget nogen handlinger rettet mod at opnå måltallet som følge af prioriteringen af kontinuitet i sammensætningen af bestyrelsens medlemmer. Måltallet søges opfyldt i forbindelse med næste udskiftning af et eller flere bestyrelsesmedlemmer, såfremt der er kvindelige kandidater med samme kompetencer og erfaringsgrundlag som de øvrige bestyrelsesmedlemmer eller øvrige kandidater til bestyrelsen.

Da Selskabet beskæftiger færre end 50 ansatte, er der ikke opstillet politik for at fremme andelen af det underrepræsenterede køn på de øvrige ledelsesniveauer. Øvrige ledelsesniveauer består af en direktør og derfor består det underrepræsenterede køn af 0 pct.

### 5-årsoversigt (opstart i 2023)

Øverste ledelsesorgan	2023
Samlet antal medlemmer	3
Underrepræsenteret køn i pct.	0
Måltal i pct.	33
Årstal for opfyldelse af måltal	2025

Øvrige ledelsesniveauer (direktion)	2023
Samlet antal medlemmer	1
Underrepræsenteret køn i pct.	0



## Ledelses- og revisionspåtegninger

### Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 for Fast Ejendom Danmark A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med IFRS® Accounting 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 2023 samt af resultatet af Koncernens og Selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

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.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten for Fast Ejendom Danmark A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 med filnavn fastejendom-2023-12-31.da.zip i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 14. marts 2024

### 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 2023, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter IFRS Accounting 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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 i overensstemmelse med IFRS Accounting 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 revisors 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 alle 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 10 år frem til og med regnskabsåret 2023.

#### 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 2023. 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 2023 indregnet investerings- og projektejendomme til dagsværdi for i alt 1.492.127 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 31.

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 2024 til 2034 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 ekstern mæglervurdering, som vi har kontrolleret grundlaget for. Vi har endvidere vurderet tilstrækkeligheden af oplysninger om dagsværdiansættelsen af investeringsejendomme i note 2, 4, 15 og 31 i forhold til krav i regnskabsstandarder.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskaberne er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje,



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med regnskaberne og er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante lovgivnings 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 IFRS Accounting 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 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 betyde-

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

lige 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 koncernregnskabet og årsregnskabet 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 2023, med filnavnet fastejendom-2023-12-31.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 samt 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
- Udvalgelse og anvendelse af passende iXBRL-tags, herunder udvidelser til ESEF-taksonomien og forankring heraf til elementer i taksonomien, for al 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-opmærkede data med det reviderede koncernregnskab.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023, med filnavnet fastejendom-2023-12-31.da.zip, i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

København, den 14. marts 2024  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz  
statsaut. revisor  
mne24830

Anders Knudsen  
statsaut. revisor  
mne49064

**Resultat- og totalindkomstopgørelse for 2023**

(BELØB I DKK '000)

**Koncern****Moderselskab**

<b>RESULTATOPGØRELSE</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lejeindtægter	3	93.632	77.018	0	0
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	3	-26.184	-26.673	0	0
<b>Resultat af ejendommenes drift</b>		<b>67.448</b>	<b>50.345</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer af ejendomme	4	20.835	121.334	0	0
<b>Bruttoresultat</b>		<b>88.283</b>	<b>171.679</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Administrationsomkostninger	5,6,7	-12.556	-14.168	-12.129	-13.959
Andre driftsindtægter	8	966	941	11.052	10.816
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>76.693</b>	<b>158.452</b>	<b>-1.077</b>	<b>-3.143</b>
Nedskrivning og tilbageførsel af nedskrivninger på kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	0	0	0	1.347
Finansielle indtægter	10	0	0	13.460	7.052
Finansielle omkostninger	11	-36.586	-12.999	-3.442	-1.772
Værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser	12	-442	2.548	0	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>39.665</b>	<b>148.001</b>	<b>8.941</b>	<b>3.484</b>
Skat af årets resultat	13	-2.419	-34.478	-1.977	-484
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>37.246</b>	<b>113.523</b>	<b>6.964</b>	<b>3.000</b>
<b>TOTALINDKOMSTOPGØRELSE</b>					
Årets resultat		37.246	113.523	6.964	3.000
Anden totalindkomst efter skat		0	0	0	0
<b>ÅRETS TOTALINDKOMST</b>		<b>37.246</b>	<b>113.523</b>	<b>6.964</b>	<b>3.000</b>
Resultat pr. aktie i kr.	14	14,34	44,16		
Udvandet resultat pr. aktie i kr.	14	14,33	44,05		
<b>Forslag til fordeling af årets resultat</b>					
Overført resultat		37.246	113.523	6.964	3.000

**Balance pr. 31. december 2023 - Aktiver**

(BELØB I DKK '000)

		<b>Koncern</b>		<b>Moderselskab</b>	
	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Investeringsejendomme	15	1.256.000	1.239.500	0	0
Projektejendomme	15	236.127	85.533	0	0
Leasingaktiver	15	2.380	3.091	2.522	3.375
Driftsmidler og inventar	15	1.566	2.516	291	252
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.496.073</b>	<b>1.330.640</b>	<b>2.813</b>	<b>3.627</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9, 15	0	0	177.175	177.175
Ansvarlig lånekapital til tilknyttede virksomheder	15	0	0	242.500	227.000
<b>Finansielle aktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>419.675</b>	<b>404.175</b>
<b>Langfristede aktiver</b>		<b>1.496.073</b>	<b>1.330.640</b>	<b>422.488</b>	<b>407.802</b>
Udskudte skatteaktiver		0	0	37	24
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	16	355	150	17	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	17	0	0	6.261	5.497
Andre tilgodehavender	18	1.960	2.976	584	585
Tilgodehavende skat		0	598	0	986
Periodeafgrænsningsposter	19	2.105	1.690	166	147
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.420</b>	<b>5.414</b>	<b>7.065</b>	<b>7.239</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	20	<b>41.887</b>	<b>66.678</b>	<b>1.654</b>	<b>3.778</b>
<b>Kortfristede aktiver</b>		<b>46.307</b>	<b>72.092</b>	<b>8.719</b>	<b>11.017</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.542.380</b>	<b>1.402.732</b>	<b>431.207</b>	<b>418.819</b>



**Balance pr. 31. december 2023 - Passiver**

(BELØB I DKK '000)

**Koncern****Moderselskab**

	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Selskabskapital	21	5.319	5.319	5.319	5.319
Overført resultat		634.642	593.372	357.599	346.610
<b>Egenkapital i alt</b>	22	<b>639.961</b>	<b>598.691</b>	<b>362.918</b>	<b>351.929</b>
Udskudte skatteforpligtelser	23	94.670	93.675	0	0
Deposita		39.407	36.826	271	253
Prioritetsgæld	24	421.632	432.775	0	0
Bankgæld		87.000	206.238	0	0
Leasingforpligtelser	25	1.723	2.434	1.723	2.581
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	55.550	52.580
<b>Langfristede forpligtelser</b>		<b>644.432</b>	<b>771.948</b>	<b>57.544</b>	<b>55.414</b>
Skyldig selskabsskat		782	0	1.348	0
Prioritetsgæld	24	12.016	11.445	0	0
Bankgæld		231.988	5.000	0	0
Leasingforpligtelser	25	822	806	968	945
Leverandørgæld		4.427	4.914	197	212
Gæld til tilknyttede virksomheder	26	0	0	5.459	7.490
Anden gæld	27	5.200	9.674	2.773	2.829
Periodeafgrænsningsposter	28	2.752	254	0	0
<b>Kortfristede forpligtelser</b>		<b>257.987</b>	<b>32.093</b>	<b>10.745</b>	<b>11.476</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.542.380</b>	<b>1.402.732</b>	<b>431.207</b>	<b>418.819</b>

**Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023**

KONCERN (BELØB I DKK '000)	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
<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>
<b>Egenkapital 1. januar 2023</b>	<b>5.319</b>	<b>593.372</b>	<b>598.691</b>
Årets resultat	0	37.246	37.246
Anden totalindkomst	0	0	0
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>37.246</b>	<b>37.246</b>
Aktieoptionsprogram	0	-45	-45
Salg af egne aktier	0	4.069	4.069
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>5.319</b>	<b>634.642</b>	<b>639.961</b>

**Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023**

MODERSELSKAB (BELØB I DKK '000)	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
<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>
<b>Egenkapital 1. januar 2023</b>	<b>5.319</b>	<b>346.610</b>	<b>351.929</b>
Årets resultat	0	6.964	6.964
Anden totalindkomst	0	0	0
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>6.964</b>	<b>6.964</b>
Aktieoptionsprogram	0	-45	-45
Salg af egne aktier	0	4.069	4.069
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>5.319</b>	<b>357.599</b>	<b>362.918</b>

For yderligere specifikation af selskabskapitalen for såvel Koncern som Moderselskab henvises til note 21 og 22.

## Pengestrømsopgørelse

(BELØB I DKK '000)

Koncern

Moderselskab

	Note	2023	2022	2023	2022
Resultat af primær drift		76.693	158.452	-1.077	-3.143
Tilbageførsel af ikke likvide poster		1.305	2.814	82	880
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer	4	-16.642	-121.334	0	0
Ændring i driftskapital	30	-1.469	-5.652	103	2.869
Betalt selskabskat		-44	-2.301	344	16
<b>Pengestrøm fra primær drift</b>		<b>59.843</b>	<b>31.979</b>	<b>-548</b>	<b>622</b>
Finansielle indtægter		0	0	13.460	7.052
Finansielle omkostninger		-36.586	-12.999	-3.442	-1.772
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>		<b>23.257</b>	<b>18.980</b>	<b>9.470</b>	<b>5.902</b>
Ansvarlig lånekapital		0	0	-15.500	-57.000
Forbedringer af ejendomme		-150.452	-94.313	0	0
Køb af driftsmidler		-175	-690	-175	0
Salg af investeringsejendomme		0	91.963	0	0
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>		<b>-150.627</b>	<b>-3.040</b>	<b>-15.675</b>	<b>-57.000</b>
Afdrag på prioritetsgæld		-11.014	-15.443	0	0
Indfrielse af prioritetsgæld		0	-84.559	0	0
Optagelse af bankgæld		112.750	86.113	0	0
Afdrag på bankgæld		-5.000	0	0	0
Afdrag på leasinggæld		-807	-766	-945	-1.029
Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg		0	-800	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	939	52.580
Salg af egne aktier		4.069	0	4.069	0
Deposita, lejere		2.581	7.090	18	16
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>		<b>102.579</b>	<b>-8.365</b>	<b>4.081</b>	<b>51.567</b>
<b>Årets pengestrøm</b>		<b>-24.791</b>	<b>7.575</b>	<b>-2.124</b>	<b>469</b>
Likvider primo		66.678	59.103	3.778	3.309
<b>Likvider ultimo</b>		<b>41.887</b>	<b>66.678</b>	<b>1.654</b>	<b>3.778</b>



Ringager 2-4, Brøndby

## Noteoversigt

1. Væsentlig anvendt regnskabspraksis
2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder
3. Lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme
4. Værdiregulering af ejendomme
5. Personaleomkostninger
6. Aktiebaseret vederlag
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. Selskabskapital
22. Egne aktier
23. Udskudt skat
24. Prioritetsgæld
25. Leasingforpligtelser
26. Mellemregninger med tilknyttede virksomheder
27. Anden gæld
28. Periodeafgrænsningsposter
29. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser og kontraktlige forpligtelser
30. Ændring i driftskapital
31. Finansielle instrumenter og risici
32. Nærtstående parter
33. Ny regnskabsregulering
34. Begivenheder efter balancedagen
35. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse



## 1. Væsentlig anvendt regnskabspraksis

Koncernens årsregnskab for 2023, der omfatter både årsregnskab for Moderselskabet og koncernregnskab for Koncernen, aflægges efter regnskabsklasse D og i overensstemmelse med IFRS® Accounting 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 sammenligningsårene.

### Implementering af nye standarder

Koncernen har med virkning fra den 1. januar 2023 implementeret følgende ændrede standarder og fortolkningsbidrag:

- IAS 1 - Præsentation af årsregnskaber og IFRS Practice Statement 2: Vurdering af væsentlig regnskabspraksis.
- IAS 8 - Anvendt regnskabspraksis, ændringer i regnskabsmæssige skøn og fejl.
- IAS 12 - Indkomstskatter - vedrørende Pillar II tax. Fast Ejendom Danmark er under grænsen for Pillar II tax.

Ingen af ovenstående ændringer har påvirket hverken Koncernens eller Moderselskabets indregning og måling i 2023.

### Væsentlig regnskabspraksis for Koncernen

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 udøve 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

Fast Ejendom Danmark A/S er administrationsselskab i den danske sambeskatning og afregner, som følge heraf alle betalinger af selskabsskat til de danske myndigheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske virksomheder i forhold til deres respektive skattepligtige indkom-

ster.

Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gældsmedote 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.

### 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.

### 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.

### 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

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 brugstids 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.

**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.

**Prioritetsgæld**

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

**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, fratrullet 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 kortvarige 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.

**Resultat af primær drift før værdireguleringer**

Resultat af primær drift ekskl. værdireguleringer.

**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 fratrullet 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 fratrullet 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.

**Væsentlig anvendt regnskabspraksis for Moderselskabet**

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

**Totalindkomstopgørelsen****Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder indtægt fra koncernfordeling af omkostninger, som indregnes i takt med at leveringsforpligtelse til afholdelse af fællesomkostninger opfyldes.

**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. Planlagte investeringer, herunder klimarelaterede investeringer, er indarbejdet i DCF værdiansættelsesmodellerne.

I 2024 forventes fortsat udfordrende vilkår for den danske ejendomsbranche, som er stillet overfor øgede renteniveauer og generel økonomisk usikkerhed herunder udviklingen i inflationen. Det er ledelsens vurdering, at udviklingen i den internationale økonomi er stabiliseret og 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 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 2023 er 6,8 pct. (2022: 6,5 pct.).

Anvendt vægtet gns. afkastkrav i 2023 (pct.)

	Kontor	Lager- og logistik	I alt
Sjælland	6,5	6,4	6,5
Jylland	7,8	7,8	7,8
Fyn	7,5	7,1	7,1
<b>I alt</b>	<b>6,6</b>	<b>7,0</b>	<b>6,8</b>

Anvendt vægtet gns. afkastkrav i 2022 (pct.)

	Kontor	Lager- og logistik	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>

Forrentningskravet er udtryk for det langsigtede afkast ejendommene vil give, forudsat indtægter og udgifter er stabiliseret. Det realiserede afkast i det enkelte år (ejendommenes 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 +207 mio. kr. (2022: +226 mio. kr.). En tilsvarende stigning vil have modsatrettet effekt. Diskonteringsrenten er fastsat nominelt og beregnet som forrentningskravet multipliceret med inflationen ud fra følgende formel:  $(1 + \text{nominel diskonteringsrente}) = (1 + \text{real diskonteringsrente}) \times (1 + \text{inflationsforventning})$ .

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

For kontrakter uden uopsigelsesperioder er tomgangsrisikoen vurderet individuelt (9-12 måneder). Den gennemsnitlige tomgangsprocent i 2024 er budgetteret til 13,8 pct. (2023: 22,1 pct.).

Efter budgetperiodens udløb er der i terminalåret indlagt en generel, langsigtet tomgang med 10,0 pct. (2022: 10,0 pct.) for samtlige erhvervsejendomme. 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 2023 (kr./m<sup>2</sup>)

	Kontor	Lager- og logistik	I alt
Sjælland	980	587	769
Jylland	630	333	370
Fyn	719	371	419
<b>I alt</b>	<b>908</b>	<b>434</b>	<b>571</b>

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

	Kontor	Lager- og logistik	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>

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 0 kr. (for ejendomme, hvor vedligeholdelsen betales af lejer) til 172 kr. (2022: 266 kr.). Den gennemsnitlige vægtede vedligeholdelsesudgift for hele porteføljen er 50 kr./m<sup>2</sup> (2022: 43 kr./m<sup>2</sup>). Langsigtet vedligehold er skønnet for hver enkelt ejendom og indlagt i terminalåret. Lejerbetalte anlæg, såsom solcelleanlæg, aircondition og el-ladestationer m.m., er ikke medtaget i værdiansættelsen såfremt det ikke har medført et øget cash-flow fra ejendommen.

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. Valuarerne har i deres rapporter konkluderet, at den samlede markedsværdi udgør 1.274,0 mio. kr. med et spænd på +/- 5 pct. idet enkelte ejendomme kan være vanskelige at omsætte, ligesom der er indregnet byggeværdier, der ikke nødvendigvis kan frasælges i det nuværende marked. 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 reall (forrentningskrav adderet inflation)

Efter bestyrelsens opfattelse er den valgte model både teoretisk mere korrekt og, navnlig for så vidt angår diskonteringsstidspunkt og håndtering af deposita og byggeretter, i bedre overensstemmelse med markedsforholdene.

#### Dagsværdi af projektejendomme

Projektejendommen Baltorpevej på sjælland værdiansættes ultimo hver måned til dagsværdi såfremt denne kan opgøres pålideligt. Alternativt måles projektejendommene til kostpris.

Den anvendte metode indebærer, at projektejendomme opgøres til dagsværdi med fradrag af de resterende projektomkostninger. Allerede afholdte omkostninger er indregnet løbende som tilgang i kostprisen.

Værdien af det samlede projekt er værdiansat i samarbejde med ejendomsmæglerfirmaerne Home og Commercial. Hvor Home har vurderet de anvendte lejeniveauer for lejeboligerne har Commercial 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 4,98 pct. (2022: 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 +25 mio. kr. (2022: +18 mio. kr.). En tilsvarende stigning vil have en modsatrettet effekt.

De anvendte lejeniveauer er vurderet ud fra de pågældende lejligheds størrelser og svinger fra 1.731 kr./m<sup>2</sup> (2022: 1.710 kr./m<sup>2</sup>) for de mindste lejligheder til 1.690 kr./m<sup>2</sup> (2022: 1.415 kr./m<sup>2</sup>) for de største lejligheder. For erhvervslejemål svinger det anvendte lejeniveau fra 750 kr./m<sup>2</sup> (2022: 500 kr./m<sup>2</sup>) for kælderlokaler til 1.640 kr./m<sup>2</sup> (2020: 1.600 kr./m<sup>2</sup>) for laboratorie ekskl. drift. Der er tillige anvendt en forudsætning om en udlejningsgrad på 98 pct. efter i brugtagning af ejendommen.

### 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 korregeret 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 2023, er egne kreditrisici vurderet som helt uvæsentlige 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 31.

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

#### 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. Der er primo 2023 ingen akkumulerede nedskrivninger på kapitalandelene og der er ikke nedskrevet på kapitalandelene i 2023 (2022: tilbageført med 1.347 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)

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Lejeindtægter	93.632	77.018	0	0
Driftsomkostninger, ejendomme med lejeindtægter	-22.571	-20.794	0	0
Driftsomkostninger, ejendomme i tomgang	-3.613	-5.879	0	0
<b>Resultat af ejendommenes drift</b>	<b>67.448</b>	<b>50.345</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fremtidige kontraktlige minimumslejeindtægter på uopsigelige lejekontrakter fordeler sig således:

Inden for 1 år fra balancedagen	43.705	47.468	0	0
Mellem 1 og 5 år fra balancedagen	103.738	120.152	0	0
Efter 5 år fra balancedagen	25.321	25.026	0	0
<b>I alt</b>	<b>172.764</b>	<b>192.646</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

2023	Kontor	Lager og logistik	Bolig	Andet	Lejeindtægter i alt
Sjælland	36.225	20.354	0	326	56.905
Jylland	829	20.258	0	0	21.087
Fyn	2.020	13.620	0	0	15.640
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>39.074</b>	<b>54.232</b>	<b>0</b>	<b>326</b>	<b>93.632</b>

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>

De 10 største lejere udgør 40,7 pct. (2022: 36,9 pct.) af årets lejeindtægt. Af den samlede lejeindtægt udgør den største lejer 10,4 pct. (2022: 9,6 pct.) svarende til en bruttoleje på 10,0 mio. kr.

**4. Værdiregulering af ejendomme**

(BELØB I DKK '000)

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Dagsværdi, regulering til markedsværdi	16.642	114.422	0	0
Modtagne kompensationer ved fraflytninger	4.193	0	0	0
Gevinst/tab ved salg af ejendomme	0	6.912	0	0
<b>I alt</b>	<b>20.835</b>	<b>121.334</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fordeling af regulering til markedsværdi på geografi og ejendomstype, t.kr.

2023	Kontor	Lager- og logistik	I alt
Sjælland	25.902	-11.500	14.402
Jylland	500	-3.268	-2.768
Fyn	608	4.400	5.008
<b>I alt</b>	<b>27.010</b>	<b>-10.368</b>	<b>16.642</b>

2022	Kontor	Lager- og logistik	I alt
Sjælland	38.189	37.000	75.189
Jylland	1.200	32.500	33.700
Fyn	2.933	2.600	5.533
<b>I alt</b>	<b>42.322</b>	<b>72.100</b>	<b>114.422</b>

**5. Personaleomkostninger**

Gager, lønninger og bestyrelseshonorar	-7.495	-8.765	-7.495	-8.765
Aktieafłønning	0	-157	0	-157
Pension	-380	-369	-380	-369
Andre omkostninger til social sikring	-53	-53	-53	-53
Øvrige personaleomkostninger	-262	-298	-262	-298
<b>I alt</b>	<b>-8.190</b>	<b>-9.642</b>	<b>-8.190</b>	<b>-9.642</b>

**Gennemsnitlig antal ansatte**

7 7 7 7

**Bestyrelseshonorar:**

<b>Bestyrelseshonorar i alt</b>	<b>-625</b>	<b>-625</b>	<b>-625</b>	<b>-625</b>
---------------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------

**Direktionshonorar:**

Fast gage inkl. bonus	-2.232	-3.797	-2.232	-3.797
Aktieafłønning	0	-109	0	-109
<b>Direktionshonorar i alt</b>	<b>-2.232</b>	<b>-3.906</b>	<b>-2.232</b>	<b>-3.906</b>

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

## 6. Aktiebaseret vederlag

Selskabet etablerede i 2019 et aktieoptionsprogram for direktionen og øvrige ledende medarbejdere i Fast Ejendom Danmark A/S. Der var tale om en egenkapitalbaseret ordning idet optionerne alene kunne afregnes i aktier.

Aktieoptionsprogrammet blev afsluttet i april 2023 ved at Direktionen og de ledende medarbejdere tilsammen udnyttede 36.000 stk. aktieoptioner. Hver aktieoption gav optionsejeren ret til at købe én eksisterende aktie til en nominal værdi af 2 kr. pr. aktie. Optionerne kunne alene udnyttes fra den 1. november 2022 i en periode på fire uger efter denne dato. Udnyttelsesperioden på optionerne blev forlænget i november 2022 til april 2023. Forlængelsen af udnyttelsesperioden blev behandlet som en modifikation for eksisterende aftaler. Som resultat af modifikationen foretog Selskabet, baseret på en Black-Scholes model, en genmåling af dagsværdien af optionsaftalerne på tidspunktet for modifikationen. Modifikation og genmåling resulterede ikke i yderligere omkostninger. I 2023 er der ikke afholdt omkostninger til programmet.

Selskabet afhændede som led i udnyttelsen af aktieoptionerne 36.000 stk. egne aktier til et samlet beløb på 4.024.440 kr. Ultimo 2023 udestår ingen aktieoptioner.

Antallet af aktieoptioner som tildeles fastsættes årligt af bestyrelsen. Der er ikke tildelt nye aktieoptioner i 2023.

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>
Tildelt i 2023	0	0	0
Udnyttet i 2023	-25.000	-11.000	-36.000
<b>Udestående aktieoptioner ultimo 2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Forudsætninger ved tildeling	31. oktober 2019
Gennemsnitlig aktiekurs (kr.)	114,00
Udnyttelseskurs (kr.)	111,79
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	0,00%



**7. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor**

(BELØB I DKK '000)

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Revision	-676	-629	-219	-199
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	-68	0	-62	0
Skatterådgivning	-21	-31	-21	-31
Andre ydelser	-31	-32	-13	-13
<b>I alt</b>	<b>-796</b>	<b>-692</b>	<b>-315</b>	<b>-243</b>

**8. Andre driftsindtæger**

Refusion fra koncern fordelte omkostninger	0	0	9.998	9.789
Indtægter fra fremleje	966	941	1.054	1.027
<b>I alt</b>	<b>966</b>	<b>941</b>	<b>11.052</b>	<b>10.816</b>

**9. Nedskrivning og tilbageførsel af nedskrivninger på kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Årets tilbageførsel af nedskrivninger	0	0	0	1.347
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.347</b>

I 2023 er der ikke foretaget reguleringer af kapitalandele.

I 2022 er foretaget tilbageførsel af tidligere års nedskrivning af kapitalandele i Ejendomsselskabet Ringager ApS på 1.347 t.kr.

Navn	Hjemsted	Selskabs-kapital	Ejerandel og stemmerettigheder	Omsætning	Resultat	Aktiver	Egenkapital
Fast Ejendom Danmark 1 ApS	Brøndby	66.550	100%	76.843	13.408	1.108.188	413.095
Fast Ejendom Danmark 2 ApS	Brøndby	625	100%	0	2.512	56.535	55.796
Ejendomsselskabet Ringager ApS	Brøndby	80	100%	12.953	6.817	228.560	53.664
Ejendomsselskabet Baltorpvej ApS	Brøndby	40	100%	4.198	7.544	259.460	-68.337

**10. Finansielle indtægter**

(BELØB I DKK '000)

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	13.460	7.052
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13.460</b>	<b>7.052</b>

**11. Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger fra prioritetsgæld	-20.117	-5.774	0	0
Renteomkostninger fra bankgæld	-15.882	-5.522	0	-44
Renteomkostninger fra leasinggæld	-145	-169	-156	-237
Renteomkostninger af lån fra tilknyttede virksomheder	0	0	-3.286	-1.491
Låneomkostninger	-442	-1.534	0	0
<b>I alt</b>	<b>-36.586</b>	<b>-12.999</b>	<b>-3.442</b>	<b>-1.772</b>

**12. Værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser**

Realiseret kurstab	0	-6	0	0
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-442	2.554	0	0
<b>I alt</b>	<b>-442</b>	<b>2.548</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**13. Skat af årets resultat**

Årets sambeskatningsbidrag	0	0	-1.526	-406
Aktuel skat	-1.424	-902	-464	-107
Ændring af udskudt skat	-995	-33.576	13	29
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>-2.419</b>	<b>-34.478</b>	<b>-1.977</b>	<b>-484</b>

Skat af årets resultat kan forklares således:

Beregnet 22% skat af resultat før skat	-8.726	-32.560	-1.967	-766
Skatteeffekt af:				
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	0	296
Regulering af skatteaktiv	7.556	-2.018	0	0
Ikke fradragsberettigede omkostninger i øvrigt	-1.254	-19	-11	-15
Permanente afvigelser	6	120	1	1
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>-2.419</b>	<b>-34.478</b>	<b>-1.977</b>	<b>-484</b>

**14. Resultat pr. aktie**

(BELØB I DKK '000)

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

	<b>Koncern</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årets resultat	37.246	113.523
Gennemsnitligt antal udstedte aktier, stk.	2.659.442	2.659.442
Gennemsnitligt antal egne aktier, stk.	61.463	88.463
Udestående aktieoptioners gennemsnitlige udvandingseffekt, stk.	1.196	6.119
Gennemsnitligt antal aktier i omløb, stk.	2.597.979	2.570.979
<b>Udvandet gennemsnitligt antal aktier i omløb, stk.</b>	<b>2.599.175</b>	<b>2.577.178</b>
<b>Resultat pr. aktie (EPS) à 2 kr.</b>	<b>14,34</b>	<b>44,16</b>
<b>Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D) à 2 kr.</b>	<b>14,33</b>	<b>44,05</b>

## 15. Langfristede aktiver, KONCERN

(BELØB I DKK '000)

	Investe- ringsejen- domme	Projek- tejemdom- me	Leasingak- tiver	Driftsma- teriel og inventar
<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
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>1.071.250</b>	<b>204.502</b>	<b>4.130</b>	<b>4.736</b>
Op-/nedskrivninger 1. januar 2022	-210	-67.703	0	0
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>
<b>Kostpris 1. januar 2023</b>	<b>1.071.250</b>	<b>204.502</b>	<b>4.130</b>	<b>4.736</b>
Tilgang	21.143	129.309	0	175
Genmåling	0	0	118	0
Afgang	0	0	0	0
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>1.092.393</b>	<b>333.811</b>	<b>4.248</b>	<b>4.911</b>
Op-/nedskrivninger 1. januar 2023	168.250	-118.969	0	0
Årets op-/nedskrivninger	-4.643	21.285	0	0
Afgang	0	0	0	0
<b>Op-/nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b>163.607</b>	<b>-97.684</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Afskrivninger 1. januar 2023	0	0	-1.039	-2.220
Årets afskrivninger	0	0	-829	-1.125
<b>Afskrivninger 31. december 2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.868</b>	<b>-3.345</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>1.256.000</b>	<b>236.127</b>	<b>2.380</b>	<b>1.566</b>

Koncernens ejendomme er stillet til sikkerhed for realkredit- og banklån som pr. balancedatoen andrager 752,6 mio. kr. (2022: 655,5 mio. kr.). I projektejendomme indgår aktiverede finansieringsomkostninger med 0 kr. i 2023. Der er ikke erhvervet nye ejendomme i 2023.

Leasingaktiverne (2.380 t.kr.) sammensættes af lokaler (1.967 t.kr.) i form af en ordinær huslejekontrakt med mulighed for opsigelse efter 5 år og øvrige driftsaktiver (413 t.kr.) i form af to leasede biler og en kopimaskine. Tilgang til investerings- og projektejendomme hidrører fra forbedringer. Der har ikke været nogle anskaffelser i regnskabsåret 2022 eller 2023.

**15. Langfristede aktiver, MODERSELSKAB**

(BELØB I DKK '000)

	Leasingak- tiver	Driftsma- teriel og inventar	Kapi- talandele i dattervirk- somheder	Ansvarlig lånekapital til datter- virksomhe- der
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>
Tilgang	0	175	0	15.500
Genmåling	118	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>6.441</b>	<b>958</b>	<b>177.175</b>	<b>242.500</b>
Op-/nedskrivninger 1. januar 2023	0	0	0	0
Årets op-/nedskrivninger	0	0	0	0
Tilbageførsel af op-/nedskrivninger	0	0	0	0
<b>Op-/nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Afskrivninger 1. januar 2023	-2.948	-532	0	0
Årets afskrivninger	-971	-136	0	0
Afgang	0	0	0	0
<b>Afskrivninger 31. december 2023</b>	<b>-3.919</b>	<b>-668</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>2.522</b>	<b>291</b>	<b>177.175</b>	<b>242.500</b>

Af ansvarlig lånekapital vedrører 65.500 t.kr. (2022: 45.000 t.kr.) Ejendomsselskabet Ringager ApS, 95.000 t.kr. (2022: 100.000 t.kr.) Fast Ejendom Danmark 1 ApS, 82.000 t.kr. (2022: 82.000 t.kr.) Ejendomsselskabet Baltorpevej ApS og 0 kr. (2022: 0 kr.) Ejendomsselskabet Fast Ejendom Danmark 2 ApS. For vurdering af kreditrisiko henvises til note 31.

Leasingaktiverne (2.522 t.kr.) sammensættes af lokaler (2.109 t.kr.) i form af to ordinære huslejekontrakter, heraf en med mulighed for opsigelse efter 5 år, og øvrige driftsaktiver (413 t.kr.) i form af to leasede biler og en kopimaskine.



## 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 fordeler sig således:

2023, (BELØB I DKK '000)	Tabsprocent	Tilgodehavende beløb	Forventet tab	Total
Ej forfalden	0,00%	0	0	0
Forfalden med 1 - 30 dage	0,00%	85	0	85
Forfalden med 31 - 60 dage	0,00%	257	0	257
Forfalden med mere end 60 dage	0,00%	13	0	13
<b>Total</b>		<b>355</b>	<b>0</b>	<b>355</b>

2022, (BELØB 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>

Hensættelser til tab i perioden: (BELØB I DKK '000)	2023	2022
Hensættelser til tab, primo	0	124
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	0	0
Realiseret	0	-124
<b>Hensættelser til tab, ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**17. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder**

(BELØB I DKK '000)

Ejendomsselskabet Ringager ApS

**I alt**

Der er ingen nedskrivning til forventet tab på koncernfordringer da der ingen forventning er herfor.

**18. Andre tilgodehavender**

Tilgodehavende moms

Udlæg ved forsikringsskader

Deposita

Udlæg for lejere m.v.

**I alt****19. Periodeafgrænsningsposter**

Periodiserede lejerabatter

Forudbetalte omkostninger

**I alt****20. Likvide beholdninger**

Bankindeståender

**I alt**

Koncern		Moderselskab	
2023	2022	2023	2022
0	0	6.261	5.497
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.261</b>	<b>5.497</b>
1.208	1.835	161	69
36	50	0	0
423	383	423	383
293	708	0	133
<b>1.960</b>	<b>2.976</b>	<b>584</b>	<b>585</b>
1.888	1.499	0	0
217	191	166	147
<b>2.105</b>	<b>1.690</b>	<b>166</b>	<b>147</b>
41.887	66.678	1.654	3.778
<b>41.887</b>	<b>66.678</b>	<b>1.654</b>	<b>3.778</b>

**21. Selskabskapital**

(BELØB I DKK '000)

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
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>
<p>Selskabskapitalen består ultimo året af 2.659.442 stk. aktier a 2 kr.            Antal aktier i omløb udgør 2.606.979 stk. (2022: 2.570.979).            Aktierne er fuldt indbetalte og er ikke opdelt i klasser.</p>				
<b>22. Egne aktier</b>				
Kostpris, primo	10.000	10.000	10.000	10.000
Årets afgang	-4.070	0	-4.070	0
<b>Kostpris, ultimo</b>	<b>5.930</b>	<b>10.000</b>	<b>5.930</b>	<b>10.000</b>

Beholdning ultimo udgør 52.463 stk. (2022: 88.463 stk.) svarende til 1,97 pct. af selskabskapitalen. Gns.erhvervelseskurs udgør 113,03. I 2023 er der afhændet 36.000 stk. aktier ved afslutning af aktieoptionsprogram til kurs 111,79.

Beholdningen af egne aktier er erhvervet som en del af tilbagekøbsprogram bemyndiget på Selskabets generalforsamling.

**23. Udskudt skat**

(BELØB I DKK '000)

Udskudt skat er indregnet således i balancen:

Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteforpligtelser

**Udskudt skat i alt**

Koncern		Moderselskab	
2023	2022	2023	2022
0	0	37	24
94.670	93.675	0	0
<b>94.670</b>	<b>93.675</b>	<b>37</b>	<b>24</b>

Investerings ejendomme

Driftsmidler

Leasingaktiver

Leasing forpligtelser

Nedskrivning af midlertidige forskelle

Underskud til fremførsel

Nedskrivning af underskud til fremførsel

**Udskudt skat 2023**

Investerings ejendomme

Driftsmidler

Leasingaktiver

Leasing forpligtelser

Nedskrivning af midlertidige forskelle

Underskud til fremførsel

Nedskrivning af underskud til fremførsel

**Udskudt skat 2022**

Indregnet primo	Indregnet i resultat- opgørelse	Indregnet ultimo
2023		
66.998	8.730	75.728
47	-112	-65
-34	-4	-38
-2.266	-64	-2.330
28.929	-7.556	21.373
-126	0	-126
126	0	126
<b>93.675</b>	<b>995</b>	<b>94.670</b>
2022		
36.591	30.407	66.998
131	-84	47
-30	-4	-34
-3.505	1.239	-2.266
26.911	2.018	28.929
-126	0	-126
126	0	126
<b>60.099</b>	<b>33.576</b>	<b>93.675</b>

Det samlede ikke indregnede udskudte skatteaktiv pr. den 31. december 2023 udgør 21.499 t.kr. (2022: 29.022 t.kr.), hvoraf 126 t.kr. (2022: 126 t.kr.) relaterer sig til fremførbare skattemæssige underskud og 21.373 t.kr. (2022: 28.929 t.kr.) til midlertidige forskelle på Koncernens investeringsejendomme.

De udskudte skatteaktiver er ikke indregnet i resultatet da skatteaktiverne enten kan relateres til selskaber indeholdende en enkelt ejendom, og deraf ingen mulighed for modregning i andre ejendommers overskud, eller er et særunderskud, der ikke kan modregnes i øvrige selskaber.

**24. Prioritetsgæld**

(BELØB I DKK '000)

**Gæld til realkreditinstitutter****Nominel 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**

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>	<b>433.648</b>	<b>444.220</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Nominel værdi af prioritetsgæld</b>	<b>432.754</b>	<b>443.768</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Prioritetsgæld forfalder til betaling således:</i>				
Indenfor et år efter balancedagen	12.016	11.445	0	0
Efter et år og før fem år efter balancedagen	88.031	76.353	0	0
Efter fem år efter balancedagen	333.601	356.422	0	0
<b>I alt</b>	<b>433.648</b>	<b>444.220</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Prioritetsgæld er indregnet således i balancen				
Langfristede forpligtelser	421.632	432.775	0	0
Kortfristede forpligtelser	12.016	11.445	0	0
<b>I alt</b>	<b>433.648</b>	<b>444.220</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Koncern**

Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet

Prioritetsgæld

Bankgæld

Leasinggæld

Deposita

**Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet i alt**

Primo	Pengestrømme	Ikke-kontante kursreguleringer	Ultimo
2023			
444.220	-11.014	442	433.648
211.238	107.750	0	318.988
3.240	-807	112	2.545
36.826	2.581	0	39.407
<b>695.523</b>	<b>98.510</b>	<b>554</b>	<b>794.587</b>

Prioritetsgæld

Bankgæld

Leasinggæld

Deposita

**Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet i alt**

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>703.073</b>	<b>-8.365</b>	<b>815</b>	<b>695.523</b>

**Moderselskab**

Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet

Gæld til tilknyttede virksomheder

Leasinggæld

Deposita

**Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet i alt**

2023			
60.070	939	0	61.009
3.526	-945	110	2.691
253	18	0	271
<b>63.849</b>	<b>12</b>	<b>110</b>	<b>63.971</b>

Gæld til tilknyttede virksomheder

Leasinggæld

Deposita

**Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet i alt**

2022			
0	60.070	0	60.070
5.269	-1.029	-714	3.526
237	16	0	253
<b>5.506</b>	<b>59.057</b>	<b>-714</b>	<b>63.849</b>



**25. Leasingforpligtelser**

(BELØB I DKK '000)

Forfald af leasingforpligtelser

Under 1 år

Mellem 1 til 5 år

**Total ikke-diskonteret leasingforpligtelse****Leasingforpligtelser indregnet i balancen**

Kortfristet

Langfristet

Beløb indregnet i resultatopgørelsen

**Renteomkostninger relateret til leasingforpligtelser**

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Forfald af leasingforpligtelser				
Under 1 år	930	950	1.080	1.100
Mellem 1 til 5 år	1.812	2.617	1.812	2.767
<b>Total ikke-diskonteret leasingforpligtelse</b>	<b>2.742</b>	<b>3.567</b>	<b>2.892</b>	<b>3.867</b>
<b>Leasingforpligtelser indregnet i balancen</b>	<b>2.545</b>	<b>3.240</b>	<b>2.691</b>	<b>3.526</b>
Kortfristet	822	806	968	945
Langfristet	1.723	2.434	1.723	2.581
Beløb indregnet i resultatopgørelsen				
<b>Renteomkostninger relateret til leasingforpligtelser</b>	<b>145</b>	<b>183</b>	<b>156</b>	<b>237</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 1.967 t.kr. (2022: 2.623 kr.) for Koncernen og 1.967 t.kr. (2022: 2.623 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 2023 har Koncernen betalt 951 t.kr. (2022: 949 t.kr.) vedrørende leasingkontrakter, heraf udgør rentebetalinger relateret til indregnede leasingforpligtelser 145 t.kr. (2022: 183 t.kr.), og afdrag på indregnet leasinggæld 806 t.kr. (2022: 766 t.kr.).

For 2023 har Moderselskabet betalt 1.101 t.kr. (2022: 1.266 t.kr.) vedrørende leasingkontrakter, heraf udgør rentebetalinger relateret til indregnede leasingforpligtelser 156 t.kr. (2022: 237 t.kr.), og afdrag på indregnet leasinggæld 945 t.kr. (2022: 1.029 t.kr.).

Koncernen og Moderselskabet har ingen kortfristede eller lavværdis leasingaftaler.

**26. Mellemlregninger med tiknyttede virksomheder**

Fast Ejendom Danmark 1 ApS

**I alt**

0	0	-5.459	-7.490
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-5.459</b>	<b>-7.490</b>

**27. Anden gæld**

(BELØB I DKK '000)

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Skyldig A-skat m.m.	7	6	7	6
Feriepengeforpligtelse	431	374	431	373
Tilbageholdte beløb fra fraflyttede lejere	0	3.789	0	0
Skyldige omkostninger	3.300	3.041	2.335	2.450
Varme- og driftregnskaber	1.462	2.464	0	0
<b>I alt</b>	<b>5.200</b>	<b>9.674</b>	<b>2.773</b>	<b>2.829</b>

**28. Periodeafgrænsningsposter**

Forudbetalt leje	2.752	254	0	0
<b>I alt</b>	<b>2.752</b>	<b>254</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

Regnskabsmæssig værdi af ejendomme stillet til sikkerhed	1.492.127	1.325.033	0	0
<b>I alt</b>	<b>1.492.127</b>	<b>1.325.033</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Prioritets- og bankgæld på i alt 752,6 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 som ultimo 2023 udgør 45,5 mio. kr.

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

Som administrationsselskab 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 1.348 t.kr. pr. 31. december 2023 (2022: 0 kr.).

**30. Ændring i driftskapital**

Ændring i tilgodehavender og periodeafgrænsningsposter	994	-1.868	174	-5.114
Ændring i leverandørgæld, periodeafgrænsningsposter og anden gæld	-2.463	-3.784	-71	7.983
<b>I alt</b>	<b>-1.469</b>	<b>-5.652</b>	<b>103</b>	<b>2.869</b>

### 31. 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 renteudviklingen. 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 kreditvurderes.

Koncernen har fra sine lejere modtaget deposita på 39.407 t.kr. (2022: 36.826 t.kr.) til afdækning af kreditrisici vedrørende lejerne.

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

Koncernen har ikke værdiforringede tilgodehavender fra lejere på 355 t.kr. (2022: 150 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			
	Forfaldstidspunkt			
Kategori	0-1 år	1-5 år	>5 år	Total
Prioritetsgæld	-32	-143	-417	-592
Deposita	0	0	-39	-39
Bankgæld	-244	-39	-93	-375
Leasinggæld	-1	-2	0	-3
Leverandørgæld	-4	0	0	-4
<b>I alt</b>	<b>-281</b>	<b>-183</b>	<b>-549</b>	<b>-1.013</b>

Forfaldne beløb er baseret på ikke diskonterede pengestrømme inkl. renter. Prioritetsgældens kontraktuelle forpligtelser er opgjort til 592 mio. kr. mod en bogført dagsværdi på 434 mio. kr. svarende til en forskel på 158 mio. kr.

#### 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 47,6 pct. (2022: 44,4 pct.).

Ultimo 2023 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inklusive bidrag på Koncernens realkreditgæld 5,25 pct. (2022: 3,78 pct.). En ændring på 1,0 procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en ændring i Koncernens årlige renteomkostninger før skat på ca. 4,3 mio. kr. (2022: 4,4 mio. kr.) baseret på nominel prioritetsgæld indregnet pr. 31. december 2023.

	Årlig renteomkostning t.kr.	Ændring i årlig renteomkostning t.kr.	Modificeret varighed i år	Ændring i værdi af gældsporfølge	Ændring i resultat før skat
1 % rentefald	18.376	-4.328	0,47	2.072	2.256
1 % rentestigning	27.031	4.328	0,47	-1.998	-2.329
<b>Nuværende rente</b>	<b>22.704</b>	<b>0</b>	<b>0,47</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Prioritetslånene er optaget med kort finansiering med rentefastsættelse enten hver 3. eller 6. måned. Prioritetsgældens gennemsnitlige varighed udgør 0,47 år ved udgangen af 2023 (2022: 0,46 år).

Banklånene er delvist optaget som stående lån indtil 2024 og delvist med afdrag frem til 2041. Banklån er optaget med variabel rente. Ultimo 2023 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats på Koncernens bankgæld 6,72 pct. (2022: 4,86 pct.).

	Årlig renteomkostning t.kr.	Ændring i årlig renteomkostning t.kr.	Modificeret varighed i år	Ændring i værdi af gældsporfølge	Ændring i resultat før skat t.kr.
1 % rentefald	18.236	-3.190	0	0	3.190
1 % rentestigning	24.616	3.190	0	0	-3.190
<b>Nuværende rente</b>	<b>21.426</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

En ændring på 1,0 procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en ændring i Koncernens årlige renteomkostninger før skat på ca. 3,2 mio. kr. (2022: 2,1 mio. kr.) baseret på bankgæld indregnet pr. 31. december 2023.

(BELØB I DKK '000)	Koncern	
	2023	2022
Kategorier af finansielle instrumenter		
Likvider og tilgodehavender, der måles til amortiseret kostpris	42.242	66.828
Finansielle forpligtelser, der er henført til dagsværdi over resultatopgørelsen	433.648	444.220
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	365.367	256.218

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 overskudslividitet 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 til og fra 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. Moderselskabet har udstedt lån i form af ansvarlig lånekapital med en løbetid på fem år og en forrentning efter CIBOR 3 med et tillæg på +2,5 pct.

Selskabet vurderer at der ingen kreditrisici er forbundet hermed.

### 32. 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.

##### *Transaktioner med bestyrelsen*

Der har, bortset fra bestyrelsesvederlag som anført i note 5, ikke været transaktioner med bestyrelsens medlemmer i 2023.

##### *Transaktioner med direktionen*

Der har, bortset fra ledelsesvederlag som anført i note 5 og note 6, ikke været transaktioner med direktionens medlemmer i 2023.

##### *Transaktioner med tilknyttede virksomheder*

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

Transaktioner med tilknyttede virksomheder (BELØB I DKK)	Moderselskab	
	2023	2022
Koncernintern leje	150	341
Salg af administrationsydelser	9.998	9.789
Finansielle indtægter	13.460	7.052
Finansielle omkostninger	3.286	1.491
Lån til datterselskaber	242.500	227.000
Langfristede forpligtelser hos datterselskaber	55.550	52.580
Kortfristede forpligtelser hos datterselskaber	5.459	7.490
Kortfristede tilgodehavender hos datterselskaber	6.261	5.497

Moderselskabet har afgivet selvskydnerkaution over for datterselskabernes bankforbindelser. Der henvises til note 29 for yderligere oplysninger.

Moderselskabet har ikke modtaget sikkerheder for lån ydet til datterselskaberne.

Moderselskabet har afgivet støtteerklæringer til enkelte datterselskaber.

### 33. Ny regnskabsregulering

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

### 34. Begivenheder efter balancedagen

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

### 35. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 14. marts 2024 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 17. april 2024.