

ÅRSRAPPORT 2024



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 2024

20. regnskabsår

Penneo dokumentnøgle: 80W0XK-68WK0S-40EDS8-BB8FVWZB0DJI-065H0Y

Vedtaget på Selskabets ordinære generalforsamling den 24. april 2025

Som dirigent

Poul Jagd Mogensen
Advokat

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	4
LEDELSESBERETNING.	5
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 2025	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	25
Lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse jf. ÅRL §107b	27
Lovpligtig redegørelse for dataetik jf. ÅRL §99d	29
KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB	30
Ledelses- og revisionspåtegninger	31
Resultat- og totalindkomstopgørelse for 2024	35
Balance pr. 31. december 2024 - Aktiver	36
Balance pr. 31. december 2024 - Passiver	37
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024	38
Pengestrømsopgørelse	39
NOTEOVERSIGHT	41

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

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
Kristian V. Myrup

Direktion

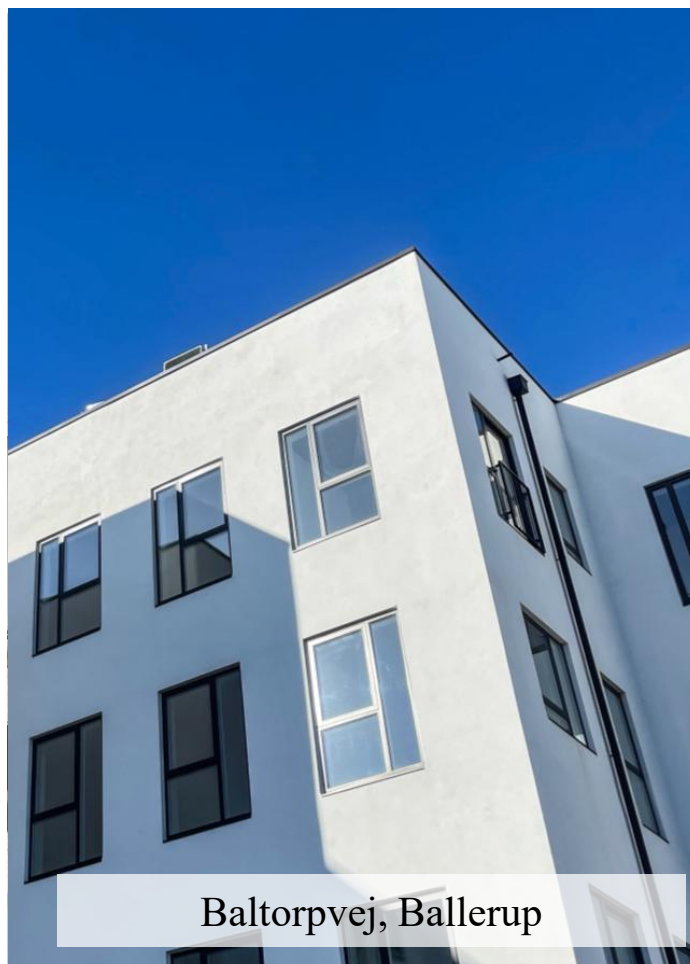
Torben Schultz

Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Alle' 36
2000 Frederiksberg

Generalforsamling

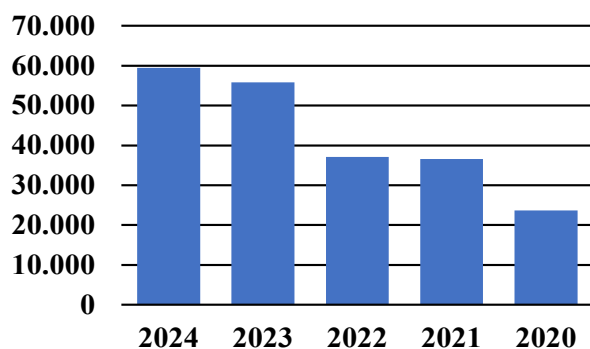
Ordinær generalforsamling afholdes den 24. april 2025 fra kl. 16:00 på adressen
c/o Accura Advokatpartnerselskab, Alexandriagade 8, 2150 Nordhavn.



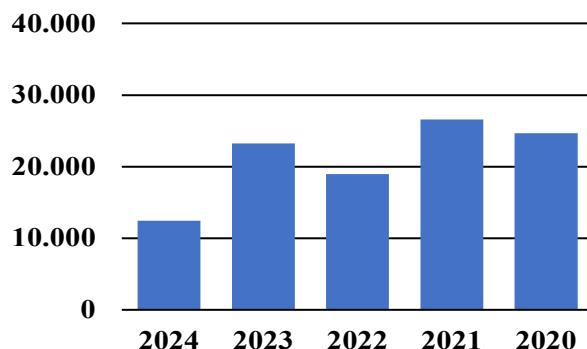
Hoved- og nøgletal

Hovedtal i DKK '000	2024	2023	2022	2021	2020
Totalindkomstopgørelse					
Lejeindtægter	102.246	93.632	77.018	77.498	64.857
Resultat af ejendommenes drift	70.559	67.448	50.345	48.494	34.793
Værdireguleringer af investeringsejendomme	55.279	20.835	121.334	83.160	19.638
Bruttoresultat	125.838	88.283	171.679	131.654	54.431
Resultat af primær drift	114.746	76.693	158.452	119.766	43.302
Resultat af primær drift før værdireguleringer	59.467	55.858	37.118	36.606	23.664
Finansielle poster, netto	-46.586	-37.028	-10.451	-9.579	-8.892
Resultat før skat	68.160	39.665	148.001	110.187	34.410
Årets resultat	62.071	37.246	113.523	77.005	25.865
Balance					
Langfristede aktiver	1.602.787	1.496.073	1.330.640	1.126.210	1.108.466
Kortfristede aktiver	23.418	46.307	72.092	141.399	42.116
Selskabskapital	5.319	5.319	5.319	5.319	5.319
Egenkapital	702.032	639.961	598.691	485.011	407.818
Langfristede gældsforpligtelser	893.813	644.432	771.948	741.944	702.617
Kortfristede gældsforpligtelser	30.361	257.987	32.093	40.654	40.147
Balancesum	1.626.205	1.542.380	1.402.732	1.267.609	1.150.582
Investering i langfristede aktiver	84.462	150.745	98.271	30.494	69.811
Antal aktier i omløb, stk.	2.606.979	2.606.979	2.570.979	2.570.979	2.570.979
Pengestrøm fra					
Primær drift	58.087	59.843	31.979	35.579	33.220
Driftsaktivitet	12.436	23.257	18.980	26.599	24.656
Investeringsaktivitet	-54.601	-150.627	-3.040	-13.806	-69.489
Finansieringsaktivitet	17.176	102.579	-8.365	8.984	42.489
Årets pengestrømme	-24.989	-24.791	7.575	21.777	-2.344
Likvider ultimo	16.898	41.887	66.678	59.103	37.326

Resultat af primær drift før værdireguleringer (DKK '000)



Pengestrøm fra driftsaktivitet (DKK '000)



Hoved- og nøgletal

Hovedtal i DKK '000		2024	2023	2022	2021	2020
Ejendomsafkast før værdiregulering (afkastgrad 1)	%	3,8	3,9	2,9	3,2	3,2
Ejendomsafkast efter værdiregulering (afkastgrad 2)	%	7,4	5,4	12,5	10,3	4,0
Forrentning af egenkapital	%	9,3	6,0	21,0	17,2	6,5
Areal ultimo ¹⁾	m ²	174.717	180.310	180.310	183.221	184.690
Udlejningsgrad investeringsejendomme, lejeværdi ²⁾	%	91,0	87,5	85,3	80,1	77,1
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav	%	6,4	6,8	6,5	6,5	6,9
Resultat af ejendomme, udlejet	kr/m ²	444	428	327	330	244
Husleje, udlejet	kr/m ²	643	593	501	528	455
Resultat af ejendomme inkl. værdiregulering	kr/m ²	791	560	1.116	889	382
Dagsværdi af ejendomme	kr/m ²	9.160	8.275	7.349	6.557	6.002
Omkostningsprocent	%	0,77	0,84	1,06	0,99	1,00
Resultat pr. aktie	kr	23,81	14,34	44,16	29,95	10,06
Udvandet resultat pr. aktie	kr	23,80	14,33	44,05	29,91	10,04
Gennemsnitlig lånerente	%	5,76	5,11	1,72	1,27	1,24
Loan to Value	%	46,7	47,6	44,4	54,6	56,8
Gennemsnitlig antal ansatte		7	7	7	7	7

Indre værdi	kr	269,29	245,48	232,86	188,65	158,62
Tilvækst i indre værdi, årlig	%	9,7	5,4	23,4	18,9	6,9
Tilvækst i indre værdi, gns. seneste fem år	%	12,9	13,7	14,8	12,3	10,5
Børskurs ultimo året	kr	119,00	115,00	135,00	141,00	119,00
'Discount', børskurs i forhold til indre værdi	%	56	53	42	25	25

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

1) I 2024 er arealet reduceret med 5.593 m² primært som følge af salg af Rugårdsvej i Odense.

2) Udlejningsgrad for 2020 er opgjort ekskl. udviklingstunge ejendomme, som i 2020 bestod af ejendommen Baltorpvej. Udlejningsgraden i 2020, inkl. udviklingstunge ejendomme, udgør 72,9%.

Overordnet økonomisk overblik

2024

Det kommercielle ejendomsmarked har ifølge alle store analysehuses meninger kurs imod lysere tider - med moderat hastighed. Den samlede transaktionsvolumen for 2024 blev ved årsafslutningen opgjort til 52 mia. kr. og er således 20% højere end i 2023. Det sker på baggrund af de let faldende renter i sidste halvdel af 2024, kombineret med investorernes forventning om yderligere rentesænkninger i 2025, og ikke mindst forventningen om at de høje renter toppede i 2024. De europæiske styringsrenter blev sænket to gange 25 basispunkter i sidste halvdel af 2024, og FED sænkede ligeledes den amerikanske rente med 50 basispunkter i Q4. Også de lange renter har vist en faldende tendens, hvilket betød at flere realkreditinstitutter åbnede for 3,5% lån, hvor renten ellers længe havde ligget på 4%.

Denne udvikling ”fastlåser” lidt den situation vi oplevede i 2023, hvor køber og sælger på trods af en vis opblødning i markedet stadig har svært ved at blive enige om prisen. Så selv om mæglerhusene generelt melder om fornyet god interesse og likviditet i markedet hos de store aktører, så lader ketchupeffekten vente på sig.

På trods af det stadigt afventende transaktionsmarked forblev udlejningsmarkedet stærkt i 2024, og det forventes at holde ved igennem 2025. Dansk økonomi har de seneste år haft høje BNP-vækstrater og en stærk beskæftigelsesudvikling. Det danske arbejdsmarked er stadig meget stabilt og på et meget højt niveau og har vist sig fuldstændig resistent overfor Tysklands økonomiske nedtur, fortsat høj rente, krigen i Ukraine og truslen om toldtariffer fra USA's nye præsident Donald Trump. Siden august 2023 har der været over tre millioner personer i arbejde, med en svag stigende tendens siden. Ved indgangen til 2025 runder arbejdsmarkedet 3,1 mio. fuldtidsbeskæftigede. Dansk økonomi er simpelthen fortsat meget stærk, og generelt set går det godt for såvel de private husholdninger og formuer som for virksomhedernes.

Den stærke beskæftigelsessituation i Danmark skaber grundlaget for en god økonomi i såvel de private husholdninger som i virksomheder, og er således fortsat krumtappen i det stærke udlejningsmarked i alle segmenter. Tilbageholdenhed med nybyggeri igennem nu godt tre år, giver yderligere ilt til udlejningsmarkedet på tværs af segmenter.

Transaktionsvolumen for 2024 på 52 mia. kr. tyder på, at ejendomsmarkedet nåede et lavpunkt i 2023 med en volumen på 43 mia. kr., men det er stadig langt fra niveauet i 2022 som endte på næsten det dobbelte, og ikke mindst rekordåret 2021 hvor de samlede transaktioner af erhvervs – og investeringsejendomme beløb sig til godt 125 mia. kr.

De udenlandske investorer var kun marginalt mere aktive i 2024 i forhold til 2023, og udgjorde ca. 39% af transaktionsvolumen i mod 33% i 2023. Til sammenligning var andelen ca. 54% i 2022 og det niveau har transaktioner med internationale

investorer ligget på siden 2018 ifølge Redata, som analyserer ejendomshandler. De udenlandske investorers interesse var dog stigende i løbet af året, og udgjorde i andet halvår 45% af transaktionsvolumen ifølge Colliers.

Den generelle opfattelse blandt landets ejendomsaktører er dog, at der er rigeligt med likviditet og investeringslyst hos de store internationale spillere generelt, og mæglerhusene øjner fortsat (endnu) 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.

Bolig

Boligmarkedet for private viste stor styrke i løbet af 2024, og de stigende ejendomsskatter som ramte boligmarkedet kombineret med det stadigt relativt høje renteniveau blev effektivt kompenseret af de solide danske husstandsindkomster og privates formuer, kombineret med de første rentenedsættelser og udsigten til mere af samme skuffe. Der meldtes således jævnlige om stigende priser igennem året på både huse, ejerlejligheder og sommerhuse.

Den positive udvikling er fortsat koncentreret om de store byer, og igen er det København og omegnskommunerne der trækker fra.

Markedet for investeringsejendomme i boligsegmentet er fortsat investorernes foretrukne segment, og der hvor efterspørgslen og interessen fra investorerne er størst. Således udgjorde boliger 50% af den samlede transaktionsvolumen på landsplan, og ikke mindre end 61% i Storkøbenhavn. Markedet er fortsat præget af forsigtig men stigende interesse og fortsat tilbageholdende aktivitet bl.a. som følge af begrænset nybyggeri samt stadig ikke transparente prissætninger. De høje renter kombineret med stadig høje materialeudgifter og entrepriseomkostninger holder på tredje år udviklerne og investorerne i en afventende position. 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. Colliers forudser således ganske betragtelige lejestigninger i de kommende år, fortsat koncentreret om de større byer.

Det høje renteniveau er fortsat en begrænsende faktor i forbindelse med finansieringsmuligheder. Finanstilsynets regler om kritisk leje – som beregnes på baggrund af hvor meget en ejendoms lejeindtægt fratrasket ejendommens udgifter kan betale i renter, afdrag og bidrag – medfører en reduceret belåning af

ejendommene 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 medfører fortsat begrænset appetit hos investorer og udviklere til at igangsætte nye byggerier. Der er stadig stor efterspørgsel efter lejeboliger i de større

byer, og opbremsningen i byggeaktiviteterne kombineret med den fortsatte urbanisering, vil medføre et fortsat underudbud af boliger hvilket medvirker til at presse lejepriserne i vejret. Ligeledes betyder det, at 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. De allerede gennemførte rentesænkninger kombineret markedets forventning om yderligere rentenedsættelser, har også i dette segment betydet mere transaktionsaktivitet.

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, blev færdiggjort og afleveret medio 2024, og ved udgangen af året er ejendommen stort set fuldt udlejet.

Lager og logistik

Lager – og logistik samt let industri segmentet er stadig stærkt med en efterspørgsel som – svagt – overstiger udbuddet. Segmentet er efter boligsegmentet det næststørste i relation til transaktionsvolumen og udgjorde i 2024 ca. 25% af den samlede volumen. Særlig en sale and lease back handel imellem Catena og DSV til 3,3 mia. kr. hjalp godt til i statistikken. Ifølge Resights har segmentet haft et rigtig godt år i 2024, hvor interessen for specielt last mile logistikejendomme igen har været stor.

Den stigende e - handel medfører fortsat stor efterspørgsel efter lager – og logistik ejendomme, gerne som ”last mile distribution” tættere på forbrugeren, samt for ejendomme til brug for lettere industri. Ifølge Dansk Erhvervs seneste e – handelsanalyse steg omsætningen i de danske netbutikker med 3% i første halvdel af 2024, men analysen konkluderer, at mange forbrugere forventer at øge deres online forbrug fremover. De 3% betragtes som en relativ lav stigning, som i rapporten begrundes med et generelt lavere forbrug i starten af 2024 grundet økonomisk usikkerhed med stigende renter og inflation. Temu – den fra 2024 nye netbutik i klassen – har med et brag medført yderligere interesse for nethandel. Allerede efter sin meget korte levetid, er Temu den næstmest benyttede netbutik i Danmark – kun overgået af Zalando.

Interessen for lager - og logistikejendomme i de sekundært beliggende områder omkring storbyerne, og med let adgang til den offentlige infrastruktur, har over årene været stigende som konsekvens af de ændrede krav fra forbrugerne til hurtig levering som skabes af netop e - handel. Effekten, og konsekvenserne heraf i form af højere lejeniveauer og større efterspørgsel efter denne type ejendomme, var fortsat gældende i 2024, hvor udlejere generelt oplevede lav tomgang kombineret med gode og højere lejeniveauer.

Hertil kommer den geopolitiske uro som er forårsaget af krige, stigende renter og usikkerhed omkring leverancer. Og fra starten af 2025 er der en ny faktor som kan ende med at påvirke virksomhedernes ageren og beslutninger i relation til lagre og forsyningskæder - den nye Trump administration i USA som, på baggrund af de foreløbige reaktioner i verdenssamfundet at dømme, vil øge usikkerheden yderligere. Mange virksomheder foretrækker som følge af ovenstående 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 igennem nogle år har været 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 finder stadig, på selektiv basis, lager - og logistikejendomme særdeles eftertragtede. Og der er ingen tvivl om, at ejendomme i dette segment, beliggende tæt på den kritiske infrastruktur og velegnet til last mile distribution, vil være interessante i årene fremover.

Kontor

Der var lidt mere begrænset interesse for kontorsegmentet hos investorerne, og dette segment udgjorde blot 14% af den samlede transaktionsvolumen i 2024. Frygten hos nogle investorer og udlejere - som opstod i forlængelse af pandemien - for at en udpræget grad af hjemmearbejde skulle medføre øget tomgang, har i Danmark vist sig ubegrundet. Det har været, og er fortsat, et stort problem i mange udenlandske metropoler, men i Danmark har behovet og lysten til hjemmearbejde været begrænset. Det handler om at balancere hensynet til de ansatte, til arbejdsopgaverne og til fællesskabet.

I dag arbejder kun 7,5% af danskerne hyppigt hjemmefra, et fald fra over 14% i begyndelsen af 2022. Kombinationen af en vis grad af hjemmearbejde samt mere attraktive arbejdspladser ser ud til at være den nye norm for mange medarbejdere. Ni ud af ti danske virksomheder tilbyder hjemmearbejde for deres medarbejdere i en eller anden form, og medarbejdere i dag forventer mulighed for en vis grad af fleksibilitet i relation til at møde på arbejde kontra at arbejde hjemmefra. Meget er tilbage til det ”normale” før Coronakrisen, men muligheden for hjemmearbejde ser ud til at være en blivende forandring.

Såvel arbejdstagere som arbejdsgivere har erfaret, at de muligheder, der er ved også at kunne arbejde hjemmefra og i den forbindelse benytte effektive digitale løsninger, kan anvendes til at løse mange opgaver smartere og mere effektivt. Det medfører et naturligt øget fokus på fleksibilitet, hvilket fortsat er et hovedkriterie inden for kontorsegmentet, 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

To væsentlige faktorer vedrørende erhvervsejendomme / kontor er blevet det nye sort i løbet af 2024, og begge paradigmer understøtter Fast Ejendom Danmarks A/S' forretningsmodel og vores overordnede opfattelse af, hvordan man tilfører ejendomme – og samfundet – bedst værdi. Det ene mantra er tydeliggjort i en række artikler fra f.eks. Børsen med overskrifter som "Renovering bliver den nye byggenorm" hvor avisen refererer til en rapport fra Realдания, samt "Renovering er bedst for klimaet – og ofte også for økonomien". Understøttet af Ejendom Danmarks beregning af at det "koster" ca. 75% mere på en virksomheds CO2 aftryk at rive ned og bygge nyt frem for at renovere. Andre regnestykker, som der er mange af, giver andre resultater, men billedet og tendensen er entydig.

Den anden udvikling som er værd at notere sig er, at frygten for at et alt for udbredt hjemmearbejde vil overflødigsgøre eller begrænse efterspørgslen på kontorarealer er stærkt aftagende. Tilpasningen til den jobsituation som medarbejdere ønsker, blev aldrig et problem eller et tema i Danmark. Der opstod i langt de fleste tilfælde blot en naturlig og effektiv balance imellem hjemmearbejde og fremmøde på arbejdspladsen, og en udpræget tomgang af kontorarealer blev aldrig resultatet. Erfaringer fra udlandet skabte i nogle år usikkerhed om, hvorvidt kontormarkedet ville opleve stærk faldende efterspørgsel, og det har holdt især udenlandske investorer tilbage. Vindene blæser nu snarere tilbage imod fremmøde på arbejdspladsen, og såvel i udlandet som i Danmark er der væsentlige eksempler på dette. F.eks. har Amazon besluttet at deres medarbejdere skal være på kontoret samtlige ugens arbejdsdage. Og Legos etablering af 1.500 arbejdspladser i centrum af København betragtes heller ikke som en eskalering af yderligere hjemmearbejde.

Begge ovenfor nævnte tendenser spiller fint ind i Fast Ejendom Danmarks forretningsmodel, og vi har i 2024 fortsat været begunstiget af, at befinde os 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 er beskrevet ovenfor, befinder Selskabets ejendomsportefølje sig uændret i positive forretningsmæssige omgivelser med vedvarende stabil efterspørgsel og stabile eller let stigende lejeniveauer.

Da over halvdelen 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%. 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 årene. Vi har således haft en meget positiv udvikling bredt i vores portefølje, og året sluttede da også med rekordhøje lejeindtægter, udlejningsgrad og resultat. De stadigt udfordrende tider til trods, har Selskabet været i stand til at opskrive ejendommenes værdi i løbet af året med samlet 55,3 mio. kr. og samtidig fastholde niveauet for det gennemsnitlig afkastkrav på 6,4% (2023: 6,8%), som i 2024 er påvirket af et betydeligt lavere afkastkrav på boligejendommen på Baltorpevej i Ballerup.

Selskabet er ved indgangen til 2025 godt positioneret, og vil fremover nyde godt af en solid udlejningsbase, herunder ikke mindst de fulde lejeindtægter og cash flow fra den nu færdigudviklede boligejendom på Baltorpevej samt et cash flow uden risiko for større uventede negative påvirkninger.

Væsentlige aktiviteter i året

Selskabets helt overordnede fokus er at minimere tomgangen og optimere udlejningsvilkårene. Ved udgangen af året ligger Selskabets udlejningsgrad i niveauet 91%. Fortsat fokus på - og reduktion af - tomgangen er det naturlige kernefokusområde for virksomheden, kombineret med en kontinuerlig udvikling og optimering af de enkeltes ejendommers kvalitet, stand og 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 2024 har udlejning af lejlighederne i den færdigkonverterede ejendom på Baltorpevej i Ballerup været det centrale tema, og ved udgangen af året ligger udlejningsgraden for boligerne på knap 100%. Byggeriet har været undervejs i nogle år, og har således været påvirket af såvel Covid19 afledte udfordringer som stigende materialepriser og renteniveauer. Nyudlejninger har været koncentreret om boligejendommen på Baltorpevej, samt om Ringager 2- 4, som jf. den korte beskrivelse af

ejendommen nedenfor, med de seneste indgåede kontrakter nu har en udlejningsgrad på knap 83%. Udlejningsgraden for den øvrige portefølje er ved udgangen af 2024 på ca. 94%, hvilket som beskrevet ovenfor betyder at vi svagt forbedrer udlejningsgraden fra 2023.

Udlejningsgraden for den samlede portefølje på 91% betragter Selskabet som tilfredsstillende i betragtning af segmentfordeling samt den geografiske placering. Ledelsen er af den opfattelse, at det fortsatte niveau af udlejninger i 2024 er udtryk for at strategien, med en mere aktiv udvikling og bearbejdning af de enkelte ejendomme i porteføljen, har virket efter hensigten, og ledelsen vil fortsætte disse tiltag med henblik på en fortsat forbedring af såvel udlejningsmulighederne som lejeniveauerne. Ikke mindst noterer vi os, at den strategi vi har forfulgt fra starten mht. investeringen i Ringager i Brøndby i 2019, matcher det behov og den efterspørgsel som lejerne i dag søger.

Ved indgangen til 2025 foregår der drøftelser og udlejningsbestræbelser med en række potentielle lejere, og Selskabet forventer at den fortsatte tilfredsstillende udlejningsaktivitet i porteføljen vil kompensere for kendte opsigelser og fraflytninger i 2025. Ledelsen forventer derfor at udlejningsgraden kan fastholdes i niveauet 91% ultimo 2025.

Ringager 2-4, Brøndby

Med en udlejningsgrad på 83% ved udgangen af 2024, er Selskabet nået langt med sin "value add" ejendom på Ringager i Brøndby. Fra overtagelsen og til i dag er næsten hele ejendommen istandsat, moderniseret og "gentænkt". Ejendommen fremstår i dag som en moderne kontorlejemål med en blanding af kontorhotel og mindre / mellemstore kontorlejemål. Alle lejemål tilbydes møde – og konferencefaciliteter 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 erhvervelsen lykkedes at hæve udlejningsgraden fra ca. 12% til, ved udgangen af 2024, at udgøre knap 83% (69% ultimo 2023). Lejeniveauerne realiseres på et noget højere niveau end oprindeligt antaget, bl.a. som følge af et opgraderet kvalitetsniveau 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 er som konsekvens af købet af Ringager fortsat moderat 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.



Ringager, Brøndby

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 vurderede, at det netop i det daværende marked var den optimale udnyttelse af ejendommens potentiale.

Lejlighederne blev endeligt overtaget fra hovedentreprenøren HHM fra marts til juni 2024, og er ultimo regnskabsåret i fuld drift, stort set fuldt udlejet – i overensstemmelse med forventningerne – og ikke mindst er alle betalinger og forpligtelser fuldt afregnet og imødekommet. Projektet har, på lige fod med andre byggerier, været negativt påvirket af prisstigninger på entrepriseomkostninger samt rentestigninger, men Selskabet forventer at udviklingen i lejeniveauerne vil kompensere for en væsentlig del af meromkostningerne som påvirkede projektet. Ejendommen er efter færdigopførelse og aflevering i 2024 overgået fra projektejendom til investeringsejendom. Fra regnskabsåret 2025 vil den forventede bruttobleje baseret på nuværende lejeniveauer blive i niveauet +14 mio. kr.

Konvertering til boliger på denne ejendom er ikke et udtryk for en ændring i Selskabets overordnede strategi, som fortsat primært er investering i erhvervsejendomme. Men omdannelsen af Baltorpevej gav 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

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.

Selskabet er ikke omfattet af CSRD rapporteringskrav før 2027, dvs. vedr. regnskabsåret 2026, men Selskabets ledelse har på trods heraf besluttet at formulere en ESG-strategi, når den kan formuleres på et solidt datamæssigt grundlag. Der formuleres således ikke konkrete målsætninger for reduktion af CO2 aftryk, før der er etableret en baseline som et led i udviklingen af strategien. Selskabet noterer sig i den forbindelse igennem den offentlige debat, at omverdenens forventning til omfanget af – og hastigheden hvormed – det samlede CO2 aftryk skal og kan nedbringes, er under en vis forandring med aftagende forventning. De af omverdenen tidligere udmeldte ambitioner, har tydeligvis været for ambitiøse og for dyre, og mange forventer at kravet til virksomhedernes grønne målsætninger sænkes. Hvilket utvivlsomt vil påvirke den baseline som skal defineres til formålet.

Selvom Selskabet ikke har udmeldt en formel ESG-strategi, har vi dog de seneste mange år fundet det naturligt at arbejde så CO2 hensigtsmæssigt og 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 CO2 forbedringer skal ske i samarbejde med – og efter aftale med lejerne.

Eksempler på CO2 forbedringer gennemført i vores almindelige løbende istandsættelses- og forbedringsarbejder:

Renovering og ombygning – Nordlyset på Baltorpvej i Ballerup

- Besluttet at ombygge og renovere i stedet for fjerne og bygge nyt => markant reduceret CO2 aftryk.
- DGNB sølvcertificering.
- Indgået et samarbejde med Ballerup kommune. Overskuds-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.
- Dialog pågår vedrørende solceller på Baltorpvej 154.

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.

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 2024 ifm. refinansiering af tre af Selskabets mere markante ejendomme.

Selskabet føler sig på denne baggrund godt rustet til at imødekomme de – formentlig reviderede – 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 Baltorpvej ApS, Fast Ejendom Danmark 2 ApS og Ejendomsselskabet Ringager ApS (i det følgende ”FED 1”, ”Baltorpvej”, ”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 2024 er Koncernens 20. regnskabsår. Koncernen ledes af en bestyrelse på fire 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, bestyrelseshonorarer, 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 2024 på 12,3 mio. kr. (2023: 12,1 mio. kr.), er 10,2 mio. kr. (2023: 10,0 mio. kr.) således omfordelt.

Nedskrivninger og tilbageførsel af nedskrivninger på kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør 0 kr. (2023: 0 kr.) og finansielle poster netto, er indtægtsført med 11,0 mio. kr. (2023: 10,0 mio. kr.). De finansielle indtægter består af renter på koncernlån og de finansielle omkostninger består af renter fra koncerninterne mellemregninger og leasing. Moderselskabets resultat før skat i 2024 udgør 9,8 mio. kr. (2023: 8,9 mio. kr.) hvilket er over den udmeldte forventning i niveauet 9 mio. kr. Udviklingen kan primært henføres til færre administrationsomkostninger end forventet.

Hovedaktiviteter

Koncernen ejer en ejendomsportefølje på 1,6 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 2024 udgør 102,2 mio. kr. mod 93,6 mio. kr. i 2023 (+8,6 mio. kr.; +9,2%) og 77,0 mio. kr. i 2022 (+25,2 mio. kr.; +32,7%). Udviklingen i lejeindtægterne er, korregeret for en engangsindtægt i første kvartal 2023, sket jævnt henover de seneste tolv kvartaler. Engangsindtægten blev opkrævet med tilbagevirkende effekt på i alt +2,4 mio. kr. som følge af en gennemført markedslejesag.

Udviklingen i lejeindtægterne fra 2022 til 2023 skete primært med udgangspunkt i en øget udlejningsgrad, genforhandlinger af lejeforhold til markedsleje samt relativt store reguleringer som resultat af udviklingen i inflationen. Denne positive tendens for lejeindtægterne fortsatte ind i 2024, omend netto-prisindeksreguleringen i januar 2024 på +0,5% samt effekten af kontraktmæssige minimumsreguleringer, typisk på +2% til +3%, opnåede en helt anden begrænset betydning sammenlignet med januar 2023, hvor nettoprisreguleringen var på op til +10,3%.

I 2024 var de medvirkende faktorer til den positive udvikling blandt andet gennemførte genforhandlinger i 2023 af eksisterende lejeforhold som først opnåede fuld effekt i 2024, en fortsat positiv udvikling i udlejningsgraden bredt i porteføljen samt afslutning af byggesagen og ikke mindst udlejning af lejeboligerne på Baltorpvej.

Udviklingen i udlejningsgraden.

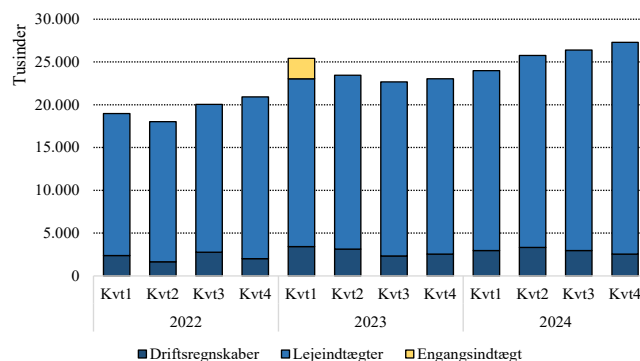
I 2023 lykkedes det at opretholde en høj udlejningsgrad, særligt på lager- og logistikejendomme, samtidig med at udlejningsgraden for ejendommen Ringager blev løftet fra knap 57% til knap 69%.

Det samme billede gør sig gældende igen i 2024, hvor udlejningsgraden for den samlede portefølje, ekskl. ejendommene Ringager og Baltorpvej, steg fra knap 92,7% til 94,3% og ejendommen Ringager steg yderligere fra 68,7% til 82,8%. Fra medio 2024 ses tillige effekten af ibrugtagningen og den løbende udlejning af boligerne på Baltorpvej efter byggesagen blev afsluttet og ejendommen blev konverteret til en investerings ejendom.

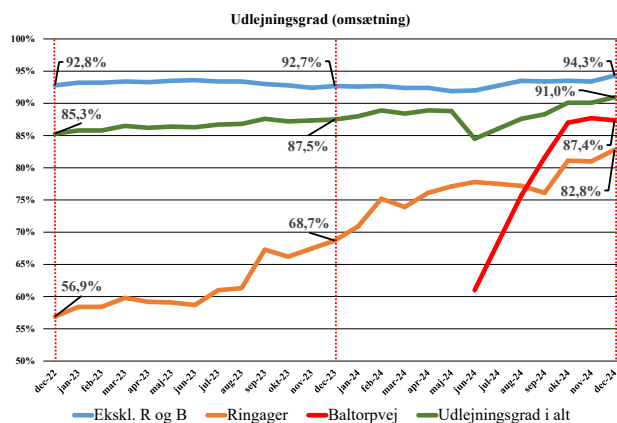
Med afsæt i den fortsatte efterspørgsel er det således lykkedes både at opretholde en høj udlejningsgrad bredt i porteføljen og løfte ejendommene Ringager og Baltorpvej op på tilfredsstillende udlejningsgrader med tilhørende positiv effekt på årets resultat. Den positive udvikling for både Ringager og Baltorpvej ses endvidere at fortsætte ind i 2025.

For den samlede portefølje udgør udlejningsgraden 91,0% ultimo 2024 mod 87,5% ultimo 2023 og 85,3% ultimo 2022. En udvikling der findes tilfredsstillende omend det samtidig må konstateres at udlejningsgraden er under det seneste udmeldte niveau (delårsrapporten for 1. - 3. kvartal 2024), hvor forventningen var i niveauet 92%. Afvigelsen kan i al væsentlighed henføres til en forsinket indflytning af et enkelt større lejemål fra ultimo 2024 til januar 2025.

Lejeindtægter pr. kvartal i 2022, 2023 og 2024.



Udlejningsgrad, målt på omsætning, i 2023 og 2024.



Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

De samlede omkostninger vedrørende investeringsejendomme udgør 31,7 mio. kr. (2023: 26,2 mio. kr.) svarende til en stigning på 5,5 mio. kr.

Omkostningerne sammensættes typisk af ejendomsskatter, forsikring, drift og vedligehold. Og af den samlede stigning kan 3,7 mio. kr. henføres til ejendommen Baltorpvej. Hertil kommer afholdelse af opstartsomkostninger i form af konsulentomkostninger, først og fremmest mæglerhonorarer, i forbindelse med ibrugtagning og udlejning af lejeboligerne på Baltorpvej.

I den øvrige portefølje blev omkostningerne samlet forøget med 1,8 mio. kr. primært som følge af omlægning af yderligere areal til kontorhotel i ejendommen Ringager i Brøndby, en engangsregulering af en forsikringspræmie samt en mindre stigning i de samlede skatter og afgifter. Udviklingen i skatter og afgifter følges nøje, og Selskabet vil påklage eventuelle væsentlige og usædvanlige udsving i ejendomsværdierne så snart der åbnes mulighed herfor primo 2025.

En del af omkostningerne vedrører lejerindretninger og vedligeholdelse, der i 2024 er realiseret med 5,4 mio. kr.

Omkostningsført vedligeholdelse og lejerindretninger

(BELOB I DKK '000)	2024	2023	2022	2021	2020
Lejerindretninger og vedligehold i alt	5.445	5.463	5.333	8.302	8.569

Som konsekvens af den i 2024 omfattende byggeaktivitet har ledelsen året igennem løbende vurderet behovet for at gennemføre vedligeholdelse, så primært uopsættelige opgaver blev gennemført. Dette er lykkedes med det resultat, at niveauet fra 2022 og 2023 er opretholdt.

Resultat af ejendommenes drift

Lejeindtægter med fradrag af omkostninger vedrørende investeringsejendomme udgør herefter 70,6 mio. kr. (2023: 67,4 mio. kr.).

Vurdering og værdireguleringer af ejendomme

Ejendomsporteføljen er ultimo året bogført til en dagsværdi på 1.600,3 mio. kr. (2023: 1.492,1 mio. kr.) ved et gennemsnitligt vægtet forrentningskrav på 6,4% (2023: 6,8%). Værdien svarer til gennemsnitligt 9.160 kr. pr. m² (2023: 8.275 kr. pr. m²). Af den samlede stigning på +108,2 mio. kr. kan +83,9 mio. kr. henføres til forbedringer af ejendommene, +49,0 mio. kr. til urealiserede dagsværdireguleringer og -24,7 mio. kr. til salg af ejendommen Rugårdsvej.

Årets værdireguleringer afspejler den planmæssige afslutning af byggeriet på Baltorpvej i Ballerup og en stigende udlejningsgrad bredt i porteføljen, herunder særligt i såvel ejendommen Ringager som ejendommen Baltorpvej. Den væsentligste del af forklaringen på reduktionen i den samlede afkastgrad fra 6,8% til 6,4% skyldes tilgangen af Baltorpvej (se note 2).

Selskabet har i 2024 anvendt ejendomsmægler- og valuarfirmaet Colliers ('Colliers') til at besigtige og vurdere Selskabets ejendomme. Honoraret for det udførte arbejde har været fast og er dermed uafhængigt af vurderingens resultat.

Colliers har i deres rapport konkluderet, at den samlede markedsværdi udgør 1.618,6 mio. kr. med et spænd på +/- 5% 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. 1.538 mio. kr. til ca. 1.700 mio. kr. Den angivne valuarværdi understøtter således den pr. ultimo året bogførte værdi af ejendomsporteføljen på 1.600,3 mio. kr.

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

Administrationsomkostninger

Årets administrationsomkostninger udgør 12,3 mio. kr. (2023: 12,6 mio. kr.). Den mindre reduktion i forhold til 2023 kan henføres til lavere omkostninger til lokaler, kontorhold m.m. Gager og honorarer er efter ordinære lønreguleringer, tilgang af et yderligere bestyrelsesmedlem samt hensættelse til bonus på niveau med 2023. I 2024 har der gennemsnitligt været syv ansatte (2023: syv ansatte).

Resultat af primær drift

Årets resultat af primær drift udgør 114,7 mio. kr. (2023: 76,7 mio. kr.) svarende til en stigning på 38,0 mio. kr. Korrigeret for værdireguleringer af investeringsejendomme udgør **resultat af primær drift før værdireguleringer** 59,5 mio. kr. (2023: 55,9 mio. kr.).

I årsrapporten for 2023 var bestyrelsens forventning til **resultat af primær drift før værdireguleringer** for 2024 i niveauet +59 mio. kr. Denne forventning blev fastholdt i hele 2024, senest ved børsmeddelelse nr. 11 pr. 25. oktober 2024. Årets resultat af primær drift før værdireguleringer blev således realiseret i det forventede og udmeldte niveau.

Finansielle poster, netto.

Opgjort netto udgør årets finansielle poster -46,6 mio. kr. mod -37,0 mio. kr. i 2023, svarende til en stigning på -9,6 mio. kr. Stigningen kan dels henføres til en rentestigning medio 2023, som opnår fuld årseffekt i 2024, og dels fortsat øgede finansieringsomkostninger i den afsluttede del af byggefasen og den efterfølgende endelige realkreditfinansiering af ejendommen på Baltorpvej. Af den samlede stigning kan -4,7 mio. kr. således henføres til Baltorpvej.

I 2024 blev der endvidere refinansieret ejendomme af væsentlige størrelser med yderligere belåning og finansieringsomkostninger til følge. Den gennemsnitlige lånerente udgør herefter 5,76% (2023: 5,11%).

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 6,1 mio. kr. (2023: 2,4 mio. kr.) og er sammensat af 0 kr. i aktuel skat og 6,1 mio. kr. som ændring i udskudt skat (2023: henholdsvis 1,4 mio. kr. og 1,0 mio. kr.).

Årets skat er, som angivet i note 13, positivt påvirket af en regulering af et udskudt skatteaktiv med +8,9 mio. kr. (2023: +7,6 mio. kr.). Resultat efter skat er herefter et overskud på 62,1 mio. kr. (2023: 37,2 mio. kr.).

Anlægsaktiver

Selskabets samlede anlægsaktiver er øget fra 1.496,1 mio. kr. primo til 1.602,8 mio. kr. ultimo 2024. Stigningen (+106,7 mio. kr.) kan primært henføres til færdiggørelse af byggeriet på Baltorpevej, øvrigt gennemførte forbedringsarbejder samt dagsværdiregulering af porteføljen. I året er der endvidere solgt en ejendom hvilket beskrives nærmere i afsnittet 'Køb og salg af ejendomme' nedenfor.

Medio 2024 blev byggesagen på Baltorpevej afsluttet og ved ibrugtagningen skiftede ejendommen samtidig status fra projektejendom til investeringsejendom. Der er ikke igangsat tilsvarende projekter i løbet af 2024.

Selskabet har i året anvendt 83,9 mio. kr. på forbedringer af ejendommene, primært i forbindelse med ombygning af Baltorpevej til boliger, men også som en forudsætning for den fortsat positive udvikling i udlejningsgraden. Der er ligeledes samlet gennemført dagsværdireguleringer for +49,0 mio. kr. Dagsværdireguleringerne og værdiansættelsesprocessen er nærmere beskrevet ovenfor i afsnittet 'Vurdering og værdiregulering af ejendomme' samt i note 2.

Øvrige driftsmidler, bestående af leasingaktiver og inventar, er reduceret med -1,5 mio. kr. sammensat af årets afskrivninger (-1,9 mio. kr.) og genmåling af leasingaktiver (+0,4 mio. kr.).

Egenkapitalen

Egenkapitalen udgør ultimo året 702,0 mio. kr. (2023: 640,0 mio. kr.). Stigningen i egenkapitalen kan henføres til årets resultat (+62,1 mio. kr.).

Bestyrelsen blev på generalforsamlingen den 21. april 2022 bemyndiget til, i yderligere en 5-årig periode fra generalforsamlingen, at opkøbe på til 20% af Selskabets aktier til den gældende børskurs +/- 10% dog maksimalt svarende til den indre værdi. Der er ikke erhvervet aktier under denne bemyndigelse. Og Selskabets beholdning af egne aktier ultimo 2024 udgør derfor fortsat 52.463 stk. aktier erhvervet for 5,9 mio. kr., svarende til en gennemsnitlig anskaffelseskurs på 113,04.

Bestyrelsen blev på generalforsamlingen den 17. april 2024 endvidere bemyndiget til såvel at udstede konvertible gældbrev som forhøjelse af selskabskapitalen. For yderligere beskrivelse af bemyndigelsen henvises til referatet af generalforsamlingen som kan findes på Selskabets hjemmeside. Der er ikke udstedt gældsbreve eller forhøjet selskabskapital under denne bemyndigelse.

Langfristede forpligtelser

De langfristede forpligtelser sammensættes af gæld til finansieringsinstitutter på 746,5 mio. kr. (2023: 508,6 mio. kr.), udskudte skatteforpligtelser på 100,8 mio. kr. (2023: 94,7 mio. kr.), deposita på 45,6 mio. kr. (2023: 39,4 mio. kr.) samt leasingforpligtelser på 0,9 mio. kr. (2023: 1,7 mio. kr.).

Den samlede gældsportefølje, inkl. den kortfristede andel, udgør ultimo året 764,9 mio. kr. (2023: 752,6 mio. kr.) og den sammensættes af prioritetslån (750,1 mio. kr.) og banklån (14,7 mio. kr.). Efter en omlægning af knap 60% af prioritetslåne, til Selskabets nye finansieringspartner DLR Kredit, er ca. 25% af låneporteføljen optaget med en fast rente på 4%. De resterende 75% er fortsat optaget med kort finansiering med en rentefastsættelse hver 6. måned (cibor 6). Omlægning af en del af låneporteføljen fra variabel til fast rente har øget den gennemsnitlige varighed til 1,60 år (2023: 0,47 år).

En ændring på +1,0 procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en stigning i de årlige renteomkostninger før skat på ca. -7,6 mio. kr. (2023: -7,5 mio. kr.) men samtidig udløse en modsatrettet urealiseret regulering af gældsporteføljen på ca. +15,4 mio. kr. (2023: +2,1 mio. kr.) således, at den samlede resultatpåvirkning vil udgøre ca. +7,8 mio. kr. (2023: -5,4 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 ejendomsporteføljens værdi udgør den netto-rentebærende gæld (Loan To Value) ultimo året 46,7% (2023: 47,6%).

Kortfristede forpligtelser

De kortfristede forpligtelser udgør 30,4 mio. kr. mod 258,0 ultimo 2023. Denne markante reduktion i de korte forpligtelser kan henføres til både afslutning af byggesagen på Baltorpevej, hvor en væsentlig byggekredit blev omlagt til et endeligt realkreditlån, samt udløb af den oprindelige finansieringspakke ved købet af Ringager, hvor to stående banklån ligeledes blev indfriet og omlagt til realkreditlån.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Koncernens pengestrøm fra driftsaktiviteten udgør +12,4 mio. kr. (2023: +23,3 mio. kr.) svarende til en reduktion på -10,9 mio. kr. i forhold til sidste år og -1,6 mio. kr. i forhold til den udmeldte forventning i delårsrapporten for Q3 i 2024.

Korrigeret for udsving i betalt selskabsskat ses en pengestrøm fra primær drift som er på niveau med sidste år. Udviklingen i pengestrøm fra driftsaktiviteten kan derfor, i al væsentlighed, henføres til de markant øgede finansieringsomkostninger (-9,1 mio. kr.) omtalt tidligere i årsrapporten.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet udgør -54,6 mio. kr. og sammensættes af forbedringer af investeringsejendommene, herunder særligt byggeriet på Baltorpvej i Ballerup, delvist modregnet af provenue fra salg af en ejendom.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet (+17,2 mio. kr.) sammensættes primært af omlægning af byggekreditfaciliteter, øvrige banklån og eksisterende realkreditlån til nye realkreditlån med samtidig tillægsbelåning (+28,8 mio. kr.). Der er betalt de sædvanlige afdrag på prioritets-, bank- og leasinggæld (-17,8 mio. kr.) og modtaget deposita fra netto tilflyttende lejere (+6,2 mio. kr.).

Årets samlede pengestrømme bliver negativ med -25,0 mio. kr. (2023: -24,8 mio. kr.) og den likvide beholdning ultimo udgør herefter 16,9 mio. kr. (2023: 41,9 mio. kr.).

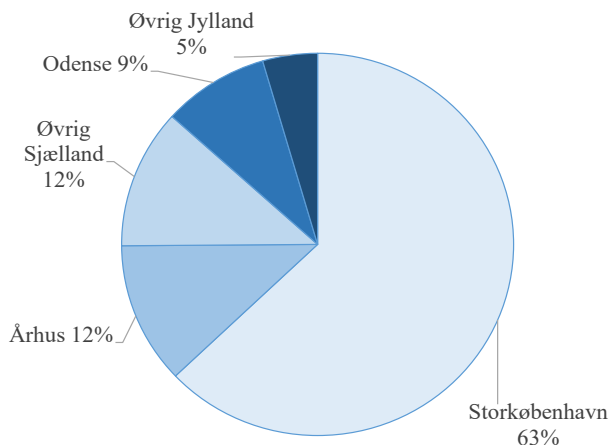
Porteføljesammensætning

Porteføljen sammensættes ultimo 2024 af i alt 29 investeringsejendomme, en mindre byggegrund og et mindre leaset kontorareal i den tidligere ejede domicilejendom på Rådhusvej i Charlottenlund. Efter frasalg af en enkelt ejendom, og nogle øvrige justeringer, udgør det samlede udlejningsareal 174.717 m² (2023: 180.310 m²). Ejendommene er hovedsagelig beliggende uden for centrum af de større byer. Målt til dagsværdi er Baltorpvej i Ballerup den største ejendom. De fem største ejendomme udgør til sammen ca. 60% (2023: ca. 57%).

De fem største ejendomme målt på dagsværdi

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

Porteføljesammensætning, målt på dagsværdi, fordelt på beliggenhed ultimo 2024.



Ejendomsstype (% af værdi, afrundet)	Andel
Lager og logistik	44
Kontor / bolig	56
Total	100

Udlejning af ejendomme

Udlejningsgraden, målt på lejeværdi, er øget fra 87,5% primo året til 91,0% ultimo året svarende til +2,5 procentpoint.

Stigningen kan relateres til følgende forhold:

- Reduktion i tomgang (+1,6 procentpoint)
- Nettostigning i husleje (+0,9 procentpoint)

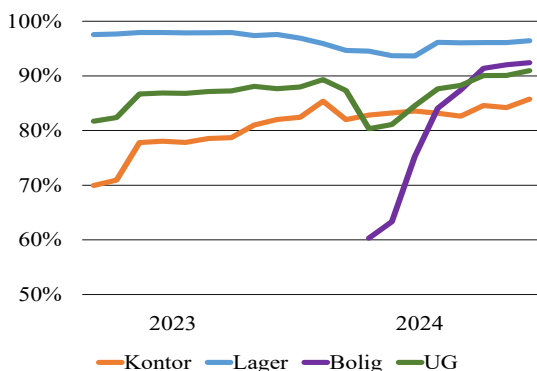
Udlejningsgrad for investerings- og projektejendomme

	Kontrakt-beholdning mio. kr.		Tomgang mio. kr.		Udlejnings-grad, %. ¹⁾	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Portefølje i alt	112,3	96,1	10,1	11,5	91,0	88,0
Projektejendomme	-	3,4	-	0,0	-	100,0
Investerings ejendomme	112,3	92,7	10,1	11,5	91,0	87,5

¹⁾ 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 seneste to år øget fra 85,3% primo 2023 over 87,5% ultimo 2023 til 91,0% ultimo 2024. Begge år er kendetegnende ved at det er lykkedes, at opretholde en høj udlejningsgrad bredt i porteføljen samtidig med at ejendommen Ringager i 2023 og 2024 og ejendommen Baltorpevej fra medio 2024 er løftet markant fra deres respektive udgangspunkter.

Udvikling i udlejningsgrad pr. segment i 2023 og 2024.



Der har året igennem været stor aktivitet i porteføljen, og der er således gennemført 132 indflytninger (+23,3 mio. kr. / 16.467 m²), 27 fraflytninger (-7,6 mio. kr. / 13.313 m²) samt øvrige reguleringer af lejen (+1,9 mio. kr.). Af de samlede indflytninger er 93 foretaget i boligdelen på Baltorpevej i Ballerup. Trods den store aktivitet - og en opnået udlejningsgrad på 91,0% - må det konstateres, at den tidligere udmeldte forventning, i delårsrapporten for 1. - 3. kvartal 2024, om en udlejningsgrad i niveauet 92% ikke blev opnået.

Ved udgangen af 2024 er der opsagt 18 lejemål (17.449 m²) til fraflytning og indgået 14 nye aftaler (6.972 m²) til indflytning i løbet af 2025. Den årlige leje for ind- og udflytningerne udgør netto -2,1 mio. kr.

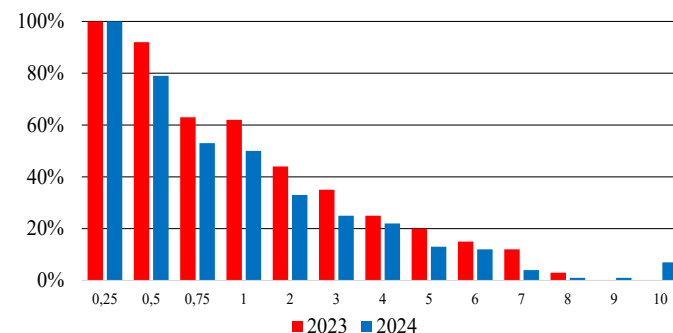
De 10 største lejere udgør 36,1% (2023: 40,7%) af årets lejeindtægt. Af den samlede lejeindtægt udgør den største lejer 8,9% (2023: 10,4%) svarende til en bruttogleje på 10,0 mio. kr.

Varighed på kontraktporteføljen

Ejendomsporteføljen er generelt udlejet på kontrakter med kortere opsigelsesvarsler.

Nedenfor er det illustreret, hvordan lejeindtægterne er sikret på uopsigelige kontrakter.

Lejeindtægter sikret på uopsigelige kontrakter ultimo 2024



Som det fremgår af grafen, er der 1 års uopsigelighed på minimum 50% af kontraktbeholdningen (2023: 62%). Tilsvarende tal for henholdsvis 3, 7 og 10 års uopsigelighed er minimum 25% (2023: 35%), 4% (2023: 12%) og 7% (2023: 0%).

Den fortsat store udlejningsaktivitet fastholder niveauet af varigheden i kontraktbeholdningen på et passende niveau, hvor et ønske om længere uopsigelighed i kontrakterne står i kontrast til både et stigende ønske fra lejere om fleksibilitet og Selskabets mulighed for at gennemføre varslinger til markedsleje. Hertil kommer at allerede indgåede kontrakter med uopsigelighed helt planmæssigt er kommet et år nærmere udløbsdatoen.

Køb og salg af ejendomme

Selskabet har pr. 15. august 2024 solgt ejendommen Rugårdsvej 48 - 50 i Odense. Ved salget realiserede Selskabet en før skat regnskabs- og likviditetsmæssig gevinst på henholdsvis +5,0 mio. kr. og +15,5 mio. kr.

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 2024.

Forventninger til 2025

Fast Ejendom Danmark A/S - Koncernen

For året 2025 forventer Selskabet et **resultat af primær drift før værdireguleringer** i niveauet 68 mio. kr. (2024: realiseret 59,5 mio. kr.). Den forventede stigningen i resultatet, på godt +8 mio. kr., kan i al væsentlighed henføres til fuld årseffekt i 2025 af de nybyggede boliger på Baltorpvej i Ballerup og yderligere udlejning i Ringager 2-4.

Med udgangspunkt i såvel allerede kendte opsigelser og fraflytninger som den nuværende efterspørgsel og aktivitet i porteføljen er ledelsen positiv omkring en opretholdelse af niveauet for den nuværende udlejningsgrad. Ledelsen forventer derfor, at udlejningsgraden kan fastholdes i niveauet 91% ultimo 2025.

Pengestrøm fra driftsaktiviteten forventes at være positiv i niveauet +34 mio. kr. (2024: realiseret +12,4 mio. kr.). Det øgede resultat af primær drift før værdireguleringer kombineret med faldende finansieringsomkostninger, som følge af omlægning af relativ dyr byggefinansiering til realkredit og en forventning om lavere prioritetsrentesatser generelt, bidrager til den markante og positive udvikling i pengestrømmen.

Resultatet af primær drift før værdireguleringer for 2025 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 2025. Der henvises i øvrigt til følsomhedsberegningerne i note 27.

Omend Selskabet ved indgangen til 2025 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, der må forventes at kunne have væsentlig indflydelse på ejendomsmarkedet. Selskabets udmeldte forventninger skal ses i dette lys.

Fast Ejendom Danmark A/S - Moderselskabet

For året 2025 forventer Moderselskabet et resultat før skat i niveauet +9 mio. kr. (2024: realiseret +9,8 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 ét langsigtet finansielt mål:

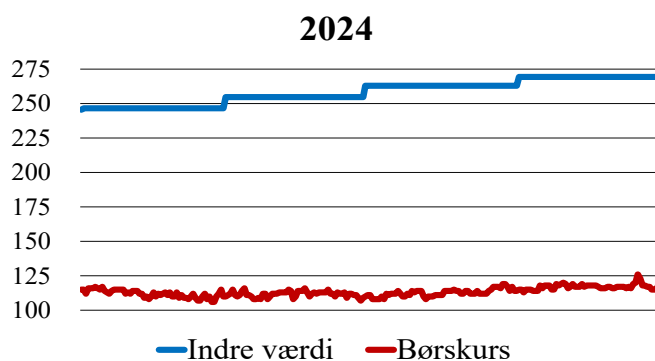
- Det er et mål at kunne forøge indre værdi pr. aktie med minimum 10% i gennemsnit årligt, tillagt eventuelt udloddet udbytte.

I 2024 blev indre værdi pr. aktie øget med 9,7% (2023: 5,4%). I den seneste 5 års periode, 2020 til 2024, er indre værdi pr. aktie øget med 12,9% i gennemsnit pr. år, og er dermed fortsat 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 2024.



Den indre værdi per aktie udgør ultimo året kr. 269,29 (2023: kr. 245,48) mod en tilsvarende børskurs per aktie på kr. 119,00 (2023: kr. 115,00).

Særlige risici

Forretningsmæssige risici

De driftsmæssige risici er primært svigtende lejeindtægter, forøgede omkostninger herunder stigende renter samt uventede 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 eller deposita. Endvidere er omsætteligheden i tomme lejemål øget ved konvertering af 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 større del af lejekontrakterne betingelser om en minimumsregulering uafhængig af den generelle prisudvikling. Endelig er der risiko for, at et faldende markedsbestemt lejeniveau vil kunne påvirke lejeindtægterne på fremtidige lejeaftaler.

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

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 27.

Væsentlige samarbejdsaftaler

Der er indgået væsentlige samarbejdsaftaler med DLR Kredit (finansiering), Realkredit Danmark (finansiering), Sparekassen Sjælland og Fyn (finansiering) samt Nykredit (udstøderaftale).

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 2024.

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 2024 under denne bemyndigelse. Beholdningen af egne aktier udgør således fortsat 52.463 stk. aktier ultimo.

Selskabskapital

Selskabskapitalen udgør nominelt 5,3 mio. kr. og består af 2.659.442 stk. aktier à 2 kr. Heraf er 2.606.979 stk. aktier i omløb pr. den 31. december 2024. 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% af selskabskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

AP Pension

AP Pension besidder 684.139 aktier à 2 kr. pr. stk. svarende til nominelt 1.368.278 kr., som udgør 25,72% af den samlede aktiekapital og 26,08% af det samlede antal stemmer.

Investeringselskabet Artha Optimum A/S

Investeringselskabet Artha Optimum A/S besidder 195.728 aktier à 2 kr. pr. stk. svarende til nominelt 391.456 kr., som udgør 7,36% af den samlede aktiekapital og 7,46% 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%. Grænsen på de 15% 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 à 2 kr. pr. stk. svarende til nominelt 530.000 kr., som udgør 9,96% af den samlede aktiekapital og 10,10% 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:

159.865 stk. (2023: 119.525 stk.), heraf nærstående

59.550 stk. (2023: 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. (2023: 0 stk.).

Bestyrelseskompetencer

Peter Olsson er adm. direktør i AP Ejendomme P/S med ansvar for en ejendomsportefølje på 20,2 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 Ejendomme Komplementarselskab ApS
- Dansk Ejendomsfond I P/S, DE I Komplementar ApS
- Kolding Åpark 24 A/S
- K/S Trælstholmen, P/S Trælstholmen Nordhavn, Komplementarselskabet Trælstholmen Nordhavn ApS
- BoStad A/S
- 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
- Enghave Brygge Byggefelt 1 K/S, Enghave Brygge Byggefelt 2 K/S, Enghave Brygge Byggefelt 3 K/S, Enghave Brygge Byggefelt 4 K/S

Medlem af bestyrelsen i:

- Fast Ejendom Danmark A/S
- Britannia Invest A/S, Komplementarselskabet Britannia Invest Holding ApS
- Rådhusørvet Holding A/S, Ejendomsselskabet Rådhusørvet, Horsens A/S
- BoStad Hviidsminde A/S
- Kolding Åpark 24 A/S
- Arealudviklingsselskabet Fremtidens Vollsmose P/S
- K/S Trælstholmen, P/S Trælstholmen Nordhavn
- Fjordstjernen A/S
- K/S Marmormolen
- ØG Projektselskab P/S
- Udviklingsselskabet af 1. juni 2015 A/S
- Dansk Ejendomsfond I P/S, DE I Komplementar ApS
- Ejendomsselskabet R2 ApS, Ejendomsselskabet R3 A/S, Ejendomsselskabet R4 + R5 ApS, Ejendomsselskabet R6 A/S, Ejendomsselskabet R7 ApS, Ejendomsselskabet R8 ApS

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. (2023: 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 ejendomsporteføljer 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:

- 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

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



KRISTIAN V. MYRUP

Cand.polit.

Bestyrelsesmedlem

Vederlag: 150.000 kr. (2024: 105.906 kr.)

Født i 1966

Indvalgt i bestyrelsen i 2024

Uafhængig

Medlem af revisionsudvalget.

Antal aktier i Fast Ejendom Danmark A/S:
6.925 stk. (2023: 6.925 stk.).

Bestyrelseskompetencer

Kristian V. Myrup er uddannet cand.polit fra Københavns Universitet og DEA i finansieringsteori fra Université Paris Dauphine. Han er kapitalforvaltningschef i ArthaScope og direktør for ArthaScopes fem investeringsselskaber. ArthaScope er et dansk multi-family office med 22 mia. under forvaltning i børsnoterede værdipapirer, unoterede selskaber og danske ejendomme. Kristian V. Myrup har været kapitalforvaltningschef og partner siden stiftelsen af Artha Kapitalforvaltning i 2008. Inden da var han underdirektør i Alm. Brand Bank med ansvar for analyseafdeling, egenbeholdning, likviditetsstyring og kapitalforvaltning for Alm. Brand koncernen.

Ledelseshverv

Direktør i:

- Investeringsselskabet Artha Optimum A/S
- Investeringsselskabet Artha DMax A/S
- Investeringsselskabet Artha Max A/S
- CTLK Invest ApS
- Artha ApS
- Investeringsselskabet Artha Responsible A/S
- Investeringsselskabet Artha Safe A/S

Formand i:

- Artha Dagligvarebutikker A/S

Medlem af bestyrelsen i:

- Fast Ejendom Danmark A/S
- Artha Vindmøller A/S

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 konkurrenceevne, værdi samt mulighed og evne til 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 uddannelsesstilbud
- 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. Knap 1/3 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 2024 idet antallet af medarbejdere ikke er tilstrækkeligt til at sikre anonymitet. Niveaueet for såvel tilfredshed som trivsel er derfor dels vurderet via de årlige medarbejdersamtaler og dels via løbende dialog mellem medarbejdere og ledelsen. Endvidere er der etableret en whistleblowerordning, der bliver administreret af advokatfirmaet Lund Elmer Sandager, så det også er muligt give udtryk for eventuel utilfredshed anonymt.

Resultater: Årets konklusioner fra medarbejdersamtaler og 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 miljøforbedrende 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 alle 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.

Handler: 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 2024 påset at retningslinjerne er overholdt. Selskabet fortsætter med at have fokus på overholdelse af menneskerettighederne i 2025.

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.

Handler: Der er implementeret en politik for området, herunder en whistleblowerordning, og ledelsen har i 2024 påset at retningslinjerne i politikken er overholdt. Selskabet vil fortsat have fokus på arbejdet med antikorruption og anti-hvidvask i 2025.

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/2024/04/Vedtægter_Fast_Ejendom_Danmark_17042024.pdf).

Bestyrelsen

Består af i alt fire 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/2024/10/Evaluering-2024.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/>.

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/2025/01/Kommissorium_12_december_2024.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/2025/01/Corporate-governance-2024.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 opdage og 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, organisering samt kvalitet og omfang af det interne kontrolmiljø vurderet at etablering af intern revision ikke er påkrævet indtil videre.

Risikovurdering

Bestyrelsen/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 27, 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/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/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 vigtig 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.



Ledelses- og revisionspåtegninger

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2024 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 2024 samt af resultatet af Koncernens og Selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

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 2024 med filnavn fastejendom-2024-12-31.da.zip i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 10. marts 2025

Direktion

Torben Schultz
Adm. direktør

Bestyrelse

Niels Roth
Formand

Peter Olsson
Næstformand

Søren Hofman Laursen
Bestyrelsesmedlem

Kristian V. Myrup
Bestyrelsesmedlem

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 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 2024.

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 2024. 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 2024 indregnet investerings- og projektejendomme til dagsværdi for i alt 1.600.352 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 27.

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 2025 til 2035 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 27 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.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Erklæring om overholdelse af ESEF-forordningen

Som et led i revisionen af 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 2024, med filnavnet fastejendom-2024-12-31.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 2024, med filnavnet fastejendom-2024-12-31.da.zip, i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

København, den 10. marts 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
statsaut. revisor
mne24830

Anders Knudsen
statsaut. revisor
mne49064

Resultat- og totalindkomstopgørelse for 2024

(BELØB I DKK '000)

		Koncern		Moderselskab	
RESULTATOPGØRELSE	Note	2024	2023	2024	2023
Lejeindtægter	3	102.246	93.632	0	0
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	3	-31.687	-26.184	0	0
Resultat af ejendommenes drift		70.559	67.448	0	0
Værdireguleringer af ejendomme	4	55.279	20.835	0	0
Bruttoresultat		125.838	88.283	0	0
Administrationsomkostninger	5,6,7	-12.264	-12.556	-12.339	-12.129
Andre driftsindtægter	8	1.172	966	11.311	11.052
Resultat af primær drift		114.746	76.693	-1.028	-1.077
Nedskrivning og tilbageførsel af nedskrivninger på kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	0	0	0	0
Finansielle indtægter	10	0	0	14.344	13.460
Finansielle omkostninger	11	-45.651	-36.586	-3.520	-3.442
Værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser	12	-935	-442	0	0
Resultat før skat		68.160	39.665	9.796	8.941
Skat af årets resultat	13	-6.089	-2.419	-2.178	-1.977
ÅRETS RESULTAT		62.071	37.246	7.618	6.964
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE					
Årets resultat		62.071	37.246	7.618	6.964
Anden totalindkomst efter skat		0	0	0	0
ÅRETS TOTALINDKOMST		62.071	37.246	7.618	6.964
Resultat pr. aktie i kr.	14	23,81	14,34		
Udvandet resultat pr. aktie i kr.	14	23,80	14,33		
Forslag til fordeling af årets resultat					
Overført resultat		62.071	37.246	7.618	6.964

Balance pr. 31. december 2024 - Aktiver

(BELØB I DKK '000)

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
Investeringsjendomme	15	1.600.352	1.256.000	0	0
Projektejendomme	15	0	236.127	0	0
Leasingaktiver	15	1.743	2.380	2.536	2.522
Driftsmidler og inventar	15	692	1.566	177	291
Anlægsaktiver		1.602.787	1.496.073	2.713	2.813
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9, 15	0	0	177.175	177.175
Ansvarlig lånekapital til tilknyttede virksomheder	15	0	0	253.500	242.500
Finansielle aktiver		0	0	430.675	419.675
Langfristede aktiver		1.602.787	1.496.073	433.388	422.488
Udskudte skatteaktiver		0	0	19	37
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	16	880	355	0	17
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	0	397	6.261
Andre tilgodehavender		1.302	1.960	592	584
Tilgodehavende skat		590	0	590	0
Periodeafgrænsningsposter	17	3.748	2.105	1.716	166
Tilgodehavender		6.520	4.420	3.314	7.065
Likvide beholdninger		16.898	41.887	744	1.654
Kortfristede aktiver		23.418	46.307	4.058	8.719
Aktiver		1.626.205	1.542.380	437.446	431.207

Balance pr. 31. december 2024 - Passiver

(BELØB I DKK '000)

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2024	2023	2024	2023
Selskabskapital	18	5.319	5.319	5.319	5.319
Overført resultat		696.713	634.642	365.217	357.599
Egenkapital i alt	19	702.032	639.961	370.536	362.918
Udskudte skatteforpligtelser	20	100.759	94.670	0	0
Deposita		45.585	39.407	278	271
Prioritetsgæld	21	732.685	421.632	0	0
Bankgæld		13.844	87.000	0	0
Leasingforpligtelser	22	939	1.723	1.348	1.723
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	58.210	55.550
Anden gæld		0	0	0	0
Langfristede forpligtelser		893.813	644.432	59.836	57.544
Skyldig selskabsskat		0	782	0	782
Skyldig sambeskatningsbidrag		0	0	2.160	566
Prioritetsgæld	21	17.465	12.016	0	0
Bankgæld		872	231.988	0	0
Leasingforpligtelser	22	844	822	1.232	968
Leverandørgæld		4.958	4.427	1.627	197
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	0	5.459
Anden gæld	23	4.126	5.200	1.964	2.773
Periodeafgrænsningsposter	24	2.096	2.752	91	0
Kortfristede forpligtelser		30.361	257.987	7.074	10.745
Passiver		1.626.205	1.542.380	437.446	431.207

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024

KONCERN (BELØB I DKK '000)	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2023	5.319	593.372	598.691
Årets resultat	0	37.246	37.246
Anden totalindkomst	0	0	0
Totalindkomst i alt	0	37.246	37.246
Aktieoptionsprogram	0	-45	-45
Salg af egne aktier	0	4.069	4.069
Egenkapital 31. december 2023	5.319	634.642	639.961
Egenkapital 1. januar 2024	5.319	634.642	639.961
Årets resultat	0	62.071	62.071
Anden totalindkomst	0	0	0
Totalindkomst i alt	0	62.071	62.071
Aktieoptionsprogram	0	0	0
Salg af egne aktier	0	0	0
Egenkapital 31. december 2024	5.319	696.713	702.032

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024

MODERSELSKAB (BELØB I DKK '000)	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2023	5.319	346.610	351.929
Årets resultat	0	6.964	6.964
Anden totalindkomst	0	0	0
Totalindkomst i alt	0	6.964	6.964
Aktieoptionsprogram	0	-45	-45
Salg af egne aktier	0	4.069	4.069
Egenkapital 31. december 2023	5.319	357.598	362.918
Egenkapital 1. januar 2024	5.319	357.598	362.918
Årets resultat	0	7.618	7.618
Anden totalindkomst	0	0	0
Totalindkomst i alt	0	7.618	7.618
Aktieoptionsprogram	0	0	0
Salg af egne aktier	0	0	0
Egenkapital 31. december 2024	5.319	365.217	370.536

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

Pengestrømsopgørelse

(BELØB I DKK '000)

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
Resultat af primær drift		114.746	76.693	-1.028	-1.077
Tilbageførsel af ikke likvide poster		2.132	1.305	1.659	82
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer	4	-54.119	-16.642	0	0
Ændring i driftskapital	26	-3.299	-1.469	-1.419	103
Betalt selskabskat		-1.372	-44	-1.938	344
Pengestrøm fra primær drift		58.087	59.843	-2.726	-548
Finansielle indtægter		0	0	14.344	13.460
Finansielle omkostninger		-45.651	-36.586	-3.520	-3.442
Pengestrøm fra driftsaktivitet		12.436	23.257	8.098	9.470
Ansvarlig lånekapital		0	0	-11.000	-15.500
Forbedringer af ejendomme		-83.877	-150.452	0	0
Køb af driftsmidler		-141	-175	0	-175
Salg af investeringsejendomme		29.417	0	0	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet		-54.601	-150.627	-11.000	-15.675
Optagelse af prioritetsgæld		451.728	0	0	0
Indfrielse af prioritetsgæld		-123.964	0	0	0
Afdrag på prioritetsgæld		-11.617	-11.014	0	0
Optagelse af bankgæld		15.000	112.750	0	0
Indfrielse af bankgæld		-313.988	0	0	0
Afdrag på bankgæld		-5.284	-5.000	0	0
Afdrag på leasinggæld		-877	-807	-1.080	-945
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	3.065	939
Salg af egne aktier		0	4.069	0	4.069
Deposita, lejere		6.178	2.581	7	18
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet		17.176	102.579	1.992	4.081
Årets pengestrøm		-24.989	-24.791	-910	-2.124
Likvider primo		41.887	66.678	1.654	3.778
Likvider ultimo		16.898	41.887	744	1.654



Ringager, 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. Periodeafgrænsningsposter
18. Selskabskapital
19. Egne aktier
20. Udskudt skat
21. Prioritetsgæld
22. Leasingforpligtelser
23. Anden gæld
24. Periodeafgrænsningsposter
25. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser og kontraktlige forpligtelser
26. Ændring i driftskapital
27. Finansielle instrumenter og risici
28. Nærtstående parter
29. Ny regnskabsregulering
30. Begivenheder efter balancedagen
31. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

1. Væsentlig anvendt regnskabspraksis

Koncernens årsregnskab for 2024, 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 2024 implementeret følgende ændrede standarder og fortolkningsbidrag:

- IFRS 16 - Leasing vedrørende opgørelse af leasingforpligtelse i en sale and leaseback transaktion.
- IAS 1 - Klassifikation af finansielle forpligtelser med covenants.
- IAS 7 - Noteoplysninger om Supplier Finance-arrangementer.

Ingen af ovenstående ændringer har påvirket hverken Koncernens eller Moderselskabets indregning og måling i 2024.

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% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

Konsolideringsprincipper

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

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

Skat og udskudt skat

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 indkomster.

Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gældsmedode 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.
- Korrektion for afgivne lejer incitatimenter / rabatter.

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 døre 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% 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 2 - 5 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, fratrukket den i regnskabsåret betalte selskabsskat, der kan henføres til driftsaktiviteterne.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af materielle aktiver. Pengestrøm fra finansieringsaktivitet omfatter optagelse og indfrielse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt udbetaling af udbytte.

Likvider omfatter såvel likvide beholdninger som 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 fratrukket likvider.

Ejendomsafkast efter værdiregulering (afkastgrad 2)

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

Forrentning af egenkapitalen

Årets resultat i procent af årets gennemsnitlige egenkapital.

Udlejningsgrad

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

Gennemsnitligt vægtet afkastkrav

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

Resultat af ejendomme, udlejet.

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

Husleje, udlejet, pr. kvm.

Årets lejeindtægt i forhold til udlejede arealer ultimo året.

Resultat af ejendomme inkl. værdiregulering.

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

Dagsværdi af ejendomme.

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

Omkostningsprocent

Samlede administrationsomkostninger i procent af ejendomsbalancen ultimo.

Resultat pr. aktie og udvandet resultat pr. aktie

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

Gennemsnitlig lånerente

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

Loan to Value (LTV)

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

Indre værdi

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

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 2025 forventes fortsat udfordrende vilkår for den danske ejendomsbranche, der er stillet overfor geopolitisk uro og generel økonomisk usikkerhed herunder udviklingen i inflationen. Det er ledelsens vurdering, at udviklingen i den internationale økonomi er relativ stabil og at den 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 løbende 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 2024 er 6,4% (2023: 6,8%).

Anvendt vægtet gns. afkastkrav i 2024 (%)

	Bolig	Kontor	Lager- og logistik	I alt
Sjælland	4,8	6,3	6,3	6,0
Jylland	-	7,8	7,8	7,8
Fyn	-	7,5	7,2	7,2
I alt	4,8	6,4	7,0	6,4

Anvendt vægtet gns. afkastkrav i 2023 (%)

	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
I alt	6,6	7,0	6,8

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

En ændring af forrentningskravet med -1,0 procentpoint for erhverv og -0,25 procentpoint for bolig vil medføre at dagsværdien af hele ejendomsporteføljen ændres med +237 mio. kr. (2023: +232 mio. kr.). En tilsvarende stigning vil have en modsatrettet effekt. Diskonteringsrenten er fastsat nominelt og beregnet som forrentningskravet multipliceret med inflationen ud fra følgende formel: $(1 + \text{nominel diskonteringsrente}) = (1 + \text{real diskonteringsrente}) \times (1 + \text{inflationforventning})$.

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% 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 2025 er budgetteret til 11,6%.

Efter budgetperiodens udløb er der i terminalåret indlagt en generel, langsigtet tomgang med 10,0% (2023: 10,0%) 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%, 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 2024 (kr./m²)

	Bolig	Kontor	Lager- og logistik	I alt
Sjælland	1.690	1.063	571	856
Jylland	-	628	366	400
Fyn	-	776	379	430
I alt	1.690	979	455	653

Anvendt gns. markedsleje i 2023 (kr./m²)

	Kontor	Lager- og logistik	I alt
Sjælland	980	587	769
Jylland	630	333	370
Fyn	719	371	418
I alt	908	434	571

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. m² spænder fra 0 kr. (for ejendomme, hvor vedligeholdelsen betales af lejer) til 346 kr. (2023: 172 kr.). Den gennemsnitlige vægtede vedligeholdelsesudgift for hele porteføljen er 49 kr./m² (2023: 50 kr./m²). 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 en uafhængig rapport fra valuarfirmaet Colliers. Colliers har i deres rapport konkluderet, at den samlede markedsværdi udgør 1.618,6 mio. kr. med et spænd på +/- 5% idet enkelte ejendomme kan være vanskelige at omsætte, ligesom der er indregnet byggeretsværdier, der ikke nødvendigvis kan frasælges i det nuværende marked. Honoraret for det udførte arbejde har været fast og er dermed uafhængigt af vurderingens resultat.

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

i Ejendomsforeningen Danmarks publikation "Værdiansættelse af investeringsejendomme" 2010 ("Anbefalingerne") dog med følgende undtagelser:

- Frie pengestrømme diskonteres medio året, mens Anbefalingerne anbefaler ultimo året
- Kontante deposita tillægges værdien krone for krone, mens Anbefalingerne anbefaler forrentning af deposita med en risikofri rente, der tillægges driftsindtægterne
- Diskonteringsrenten er fastsat nominelt (forrentningskrav multipliceret med inflation), mens Anbefalingerne anbefaler realt (forrentningskrav adderet inflation)

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

Måling af prioritetsgæld til dagsværdi

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

På baggrund af den finansielle stilling og Loan to Value (LTV) for ejendomme pr. 31. december 2024, 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 27.

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 2024 ingen akkumulerede nedskrivninger på kapitalandelene og der er ikke nedskrevet på kapitalandelene i 2024 (2023: 0 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	
	2024	2023	2024	2023
Lejeindtægter	102.246	93.632	0	0
Driftsomkostninger, ejendomme med lejeindtægter	-27.140	-22.571	0	0
Driftsomkostninger, ejendomme i tomgang	-4.547	-3.613	0	0
Resultat af ejendommenes drift	70.559	67.448	0	0
Fremtidige kontraktlige minimumslejeindtægter på uopsigelige lejekontrakter fordeler sig således:				
Inden for 1 år fra balancedagen	49.150	43.705	0	0
Mellem 1 og 5 år fra balancedagen	147.704	103.738	0	0
Efter 5 år fra balancedagen	16.511	25.321	0	0
I alt	213.365	172.764	0	0

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

2024	Kontor	Lager og logistik	Bolig	Andet	Lejeindtægter i alt
Sjælland	39.016	21.789	6.950	50	67.805
Jylland	840	20.261	0	0	21.101
Fyn	2.549	10.792	0	0	13.341
Lejeindtægter i alt	42.405	52.842	6.950	50	102.247

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
Lejeindtægter i alt	39.074	54.232	0	326	93.632

De 10 største lejere udgør 36,1% (2023: 40,7%) af årets lejeindtægt. Af den samlede lejeindtægt udgør den største lejer 8,9% (2023: 10,4%) svarende til en bruttoleje på 10,0 mio. kr.

4. Værdiregulering af ejendomme

(BELØB I DKK '000)

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Dagsværdi, regulering til markedsværdi	49.048	16.642	0	0
Modtagne kompensationer ved fraflytninger	1.159	4.193	0	0
Gevinst/tab ved salg af ejendomme	5.072	0	0	0
I alt	55.279	20.835	0	0

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

2024	Bolig	Kontor	Lager- og logistik	I alt
Sjælland	14.256	26.763	1.710	42.729
Jylland	-	288	7.353	7.641
Fyn	-	577	-1.899	-1.322
I alt	14.256	27.628	7.164	49.048

2023	Bolig	Kontor	Lager- og logistik	I alt
Sjælland	0	25.902	-11.500	14.402
Jylland	0	500	-3.268	-2.768
Fyn	0	608	4.400	5.008
I alt	0	27.010	-10.368	16.642

5. Personaleomkostninger

Gager, lønninger og bestyrelseshonorar	-7.695	-7.495	-7.695	-7.495
Aktieafłønning	0	0	0	0
Pension	-385	-380	-385	-380
Andre omkostninger til social sikring	-53	-53	-53	-53
Øvrige personaleomkostninger	-222	-262	-222	-262
I alt	-8.355	-8.190	-8.355	-8.190

Gennemsnitlig antal ansatte	7	7	7	7
------------------------------------	----------	----------	----------	----------

Bestyrelseshonorar:

Bestyrelseshonorar i alt	-731	-625	-731	-625
---------------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Direktionshonorar:

Fast gage inkl. bonus	-2.696	-2.232	-2.726	-2.232
Aktieafłønning	0	0	0	0
Direktionshonorar i alt	-2.696	-2.232	-2.726	-2.232

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

6. Aktiebaseret vederlag

Selskabet har i 2024 etableret et aktieoptionsprogram for direktionen og øvrige ledende medarbejdere i Fast Ejendom Danmark A/S. Aktieoptionsprogrammet omfatter i alt 40.000 stk. aktieoptioner pr. 31. december 2024. Hver aktieoption giver optionsejeren ret til at købe én eksisterende aktie til en normal værdi á DKK 2 per aktie. De udestående optioner svarer til 1,50% af aktiekapitalen, hvis samtlige aktieoptioner udnyttes.

Aktieoptionsprogrammet løber foreløbigt frem til år 2027. Optionerne er udstedt til en udnyttelseskurs, der svarer til handelskursen på Københavns Fondsbørs på dagen for Selskabets offentliggørelse af årsregnskabet for 2023.

Retserhvervelsen til aktieoptionerne sker i takt med uopsagt ansættelsesforhold og erhverves med 1/3 pr. den 15. marts 2025, 1/3 lineært over perioden fra den 16. marts 2025 til den 15. marts 2026 samt 1/3 lineært over perioden fra den 16. marts 2026 til den 15. marts 2027. Der er ikke øvrige betingelser for retserhvervelse. Der gælder særlige bestemmelser vedrørende sygdom og død samt ved ændringer i Selskabets kapitalforhold m.v.

Optionerne kan, helt eller delvist, udnyttes fra den 15. marts 2027 og 10 arbejdsdage frem. Der er tale om en egenkapital-baseret ordning idet optionerne alene kan afregnes i aktier. En del af Selskabets beholdning af egne aktier er reserveret til afregning af tildelte aktieoptioner.

For udestående aktieoptioner pr. 31. december 2024 udgør den gennemsnitlige restløbetid ca. 2,3 år. I 2024 udgør den i resultatet indregnede omkostning vedrørende aktieoptioner 0 kr. Dagsværdien pr. aktieoption er på tildelingstidspunktet opgjort til DKK 20,5 i 2024.

De beregnede dagsværdier på tildelingstidspunktet er baseret på en Black-Scholes-model til værdiansættelse af optioner. Volatiliteten er baseret på observationer på Fast Ejendom Danmark A/S' egen akties volatilitet.

Specifikation af udestående aktieoptioner	Direktion	Øvrige ledende medarbejdere	Total
Udestående aktieoptioner primo 2024	0	0	0
Tildelt i 2024	25.000	15.000	40.000
Optjent i 2024	0	0	0
Udnyttet i 2024	0	0	0
Udestående aktieoptioner ultimo 2024	25.000	15.000	40.000

Forudsætninger ved tildeling	15. marts 2024
Gennemsnitlig aktiekurs (kr.)	112,00
Udnyttelseskurs (kr.)	110,00
Forventet volatilitet	20%
Forventet løbetid	3 år
Forventet udbytte pr. aktie	0%
Risikofri rente (baseret på Danske statsobligationer)	+2,67%
Regnskabsmæssig behandling	Egenkapitalinstrument
Udestående optioners andel af aktiekapital udgør	1,50%

7. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

(BELØB I DKK '000)

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Revision	-614	-676	-184	-219
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	-68	-68	-68	-62
Skatterådgivning	0	-21	0	-21
Andre ydelser	-39	-31	-21	-13
I alt	-721	-796	-273	-315

8. Andre driftsindtæger

Refusion fra koncern fordelte omkostninger	0	0	10.218	9.998
Indtægter fra fremleje	1.172	966	1.093	1.054
I alt	1.172	966	11.311	11.052

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

Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Årets tilbageførsel af nedskrivninger	0	0	0	0
I alt	0	0	0	0

I 2024 er der ikke foretaget reguleringer af kapitalandele.

I 2023 er der ikke foretaget reguleringer af kapitalandele.

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel og stem- merettig- heder	Omsæt- ning	Resultat	Aktiver	Egenka- pital
Fast Ejendom Danmark 1 ApS	Brøndby	66.550	100%	75.149	32.140	1.131.528	445.235
Fast Ejendom Danmark 2 ApS	Brøndby	625	100%	0	2.610	59.173	58.406
Ejendomsselskabet Ringager ApS	Brøndby	80	100%	17.716	7.415	257.050	61.078
Ejendomsselskabet Baltorpvej ApS	Brøndby	40	100%	10.021	12.288	323.031	-56.049

10. Finansielle indtægter

(BELØB I DKK '000)

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	14.344	13.460
I alt	0	0	14.344	13.460

11. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra prioritetsgæld	-27.773	-20.117	0	0
Renteomkostninger fra bankgæld	-15.911	-15.882	0	0
Renteomkostninger fra leasinggæld	-117	-145	-132	-156
Renteomkostninger af lån fra tilknyttede virksomheder	0	0	-3.388	-3.286
Låneomkostninger	-1.850	-442	0	0
I alt	-45.651	-36.586	-3.520	-3.442

12. Værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser

Realiseret kurstab	-159	0	0	0
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-776	-442	0	0
I alt	-935	-442	0	0

13. Skat af årets resultat

Årets sambeskatningsbidrag	0	0	-2.161	-1.526
Aktuel skat	0	-1.424	0	-464
Ændring af udskudt skat	-6.089	-995	-17	13
Skat af årets resultat	-6.089	-2.419	-2.178	-1.977

Skat af årets resultat kan forklares således:

Beregnet 22% skat af resultat før skat	-14.995	-8.726	-2.155	-1.967
Skatteeffekt af:				
Regulering af skatteaktiv	8.863	7.556	0	0
Ikke fradragsberettigede omkostninger i øvrigt	-30	-1.254	-24	-11
Permanente afvigelser	73	6	1	1
Skat af årets resultat	-6.089	-2.419	-2.178	-1.977

14. Resultat pr. aktie

(BELØB I DKK '000)

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

	Koncern	
	2024	2023
Årets resultat	62.071	37.246
Gennemsnitligt antal udstedte aktier, stk.	2.659.442	2.659.442
Gennemsnitligt antal egne aktier, stk.	52.463	61.463
Udestående aktieoptioners gennemsnitlige udvandingseffekt, stk.	929	1.196
Gennemsnitligt antal aktier i omløb, stk.	2.606.979	2.597.979
Udvandet gennemsnitligt antal aktier i omløb, stk.	2.606.979	2.599.175
Resultat pr. aktie (EPS) à 2 kr.	23,81	14,34
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D) à 2 kr.	23,80	14,33

15. Langfristede aktiver, KONCERN

(BELØB I DKK '000)

	Investe- ringsejen- domme	Projek- tejendom- me	Leasingak- tiver	Driftsma- teriel og inventar
Kostpris 1. januar 2023	1.071.250	204.502	4.130	4.736
Tilgang	21.143	129.309	0	175
Genmåling	0	0	118	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris 31. december 2023	1.092.393	333.811	4.248	4.911
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
Op-/nedskrivninger 31. december 2023	163.607	-97.684	0	0
Afskrivninger 1. januar 2023	0	0	-1.039	-2.220
Årets afskrivninger	0	0	-829	-1.125
Afskrivninger 31. december 2023	0	0	-1.868	-3.345
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	1.256.000	236.127	2.380	1.566
Kostpris 1. januar 2024	1.092.293	333.811	4.248	4.911
Genmåling	0	0	444	0
Overførsel	385.243	-385.243	0	0
Tilgang	32.445	51.432	0	141
Afgang	-28.756	0	-454	0
Kostpris 31. december 2024	1.481.325	0	4.239	5.052
Op-/nedskrivninger 1. januar 2024	163.607	-97.684	0	0
Årets op-/nedskrivninger	34.117	14.932	0	0
Overførsel	-82.752	82.752	0	0
Afgang	4.056	0	0	0
Op-/nedskrivninger 31. december 2024	119.027	0	0	0
Afskrivninger 1. januar 2024	0	0	-1.868	-3.345
Afgang	0	0	294	0
Årets afskrivninger	0	0	-922	-1.015
Afskrivninger 31. december 2024	0	0	-2.496	-4.360
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	1.600.352	0	1.743	692

Leasingaktiverne (1.743 t.kr.) sammensættes af lokaler (1.565 t.kr.) i form af en ordinær huslejekontrakt med mulighed for opsigelse efter 5 år og øvrige driftsaktiver (177 t.kr.) i form af en leaset bil og en kopimaskine. Tilgang til investerings- og projektejendomme hidrører fra forbedringer. Afgang fra investeringsejendomme hidrører salg af en enkelt ejendom. Der har ikke været nogle anskaffelser i regnskabsåret 2023 eller 2024.

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
Tilgang	0	175	0	15.500
Genmåling	118	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris 31. december 2023	6.441	958	177.175	242.500
Op-/nedskrivninger 1. januar 2023	0	0	0	0
Årets op-/nedskrivninger	0	0	0	0
Tilbageførsel af op-/nedskrivninger	0	0	0	0
Op-/nedskrivninger 31. december 2023	0	0	0	0
Afskrivninger 1. januar 2023	-2.948	-532	0	0
Årets afskrivninger	-971	-136	0	0
Afgang	0	0	0	0
Afskrivninger 31. december 2023	-3.919	-668	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	2.522	291	177.175	242.500
Tilgang	0	0	0	11.000
Genmåling	1.301	0	0	0
Afgang	-454	0	0	0
Kostpris 31. december 2024	7.288	958	177.175	253.500
Op-/nedskrivninger 1. januar 2024	0	0	0	0
Årets op-/nedskrivninger	0	0	0	0
Tilbageførsel af op-/nedskrivninger	0	0	0	0
Op-/nedskrivninger 31. december 2024	0	0	0	0
Afskrivninger 1. januar 2024	-3.919	-668	0	0
Årets afskrivninger	-1.127	-114	0	0
Afgang	294	0	0	0
Afskrivninger 31. december 2024	-4.752	-782	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	2.536	177	177.175	253.500

Af ansvarlig lånekapital vedrører 87.500 t.kr. (2023: 65.500 t.kr.) Ejendomsselskabet Ringager ApS, 84.000 t.kr. (2023: 95.000 t.kr.) Fast Ejendom Danmark 1 ApS, 82.000 t.kr. (2023: 82.000 t.kr.) Ejendomsselskabet Baltorpevej ApS og 0 kr. (2023: 0 kr.) Ejendomsselskabet Fast Ejendom Danmark 2 ApS. For vurdering af kreditrisiko henvises til note 27.

Leasingaktiverne (2.536 t.kr.) sammensættes af lokaler (2.358 t.kr.) i form af to ordinære huslejekontrakter, heraf en med mulighed for opsigelse efter 5 år fra februar 2022, og øvrige driftsaktiver (177 t.kr.) i form af en leaset bil 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 tabsrisiko 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:

2024, (BELØB I DKK '000)	Tabsprocent	Tilgodehavende beløb	Forventet tab	Total
Ej forfalden	0,00%	0	0	0
Forfalden med 1 - 30 dage	0,00%	25	0	25
Forfalden med 31 - 60 dage	0,00%	0	0	0
Forfalden med mere end 60 dage	18,11%	1.044	189	855
Total		1.069	189	880

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
Total		355	0	355

Hensættelser til tab i perioden: (BELØB I DKK '000)	2024	2023
Hensættelser til tab, primo	0	0
Tilgang i året	189	0
Afgang i året	0	0
Realiseret	0	0
Hensættelser til tab, ultimo	189	0

17. Periodeafgrænsningsposter

(BELØB I DKK '000)

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Periodiserede lejerabatter	1.948	1.888	0	0
Forudbetalte omkostninger	1.801	217	1.716	166
I alt	3.748	2.105	1.716	166

18. Selskabskapital

Selskabskapital primo	5.319	5.319	5.319	5.319
Selskabskapital ultimo	5.319	5.319	5.319	5.319

Selskabskapitalen består ultimo året af 2.659.442 stk. aktier a 2 kr.

Antal aktier i omløb udgør 2.606.979 stk. (2023: 2.597.979).

Aktierne er fuldt indbetalte og er ikke opdelt i klasser.

19. Egne aktier

Kostpris, primo	5.930	10.000	5.930	10.000
Årets afgang	0	-4.070	0	-4.070
Kostpris, ultimo	5.930	5.930	5.930	5.930

Beholdning ultimo udgør 52.463 stk. (2023: 52.463 stk.) svarende til 1,97% af selskabskapitalen. Gennemsnitlig erhvervelseskurs udgør 113,03. I 2024 er der ikke erhvervet eller afhændet aktier (2023: solgt 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.

20. Udskudt skat

(BELØB I DKK '000)

Udskudt skat er indregnet således i balancen:

Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteforpligtelser

Udskudt skat i alt

Koncern		Moderselskab	
2024	2023	2024	2023
0	0	19	37
100.759	94.670	0	0
100.759	94.670	19	37

Investerings ejendomme

Driftsmidler

Leasingaktiver

Leasing forpligtelser

Nedskrivning af midlertidige forskelle

Underskud til fremførsel

Nedskrivning af underskud til fremførsel

Udskudt skat 2024

Investerings ejendomme

Driftsmidler

Leasingaktiver

Leasing forpligtelser

Nedskrivning af midlertidige forskelle

Underskud til fremførsel

Nedskrivning af underskud til fremførsel

Udskudt skat 2023

Indregnet primo	Indregnet i resultat- opgørelse	Indregnet ultimo
2024		
75.728	16.962	92.690
-65	-235	-300
-38	27	-11
-2.330	-288	-2.618
21.373	-8.863	12.510
-126	-1.514	-1.640
126	0	126
94.670	6.089	100.759
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
93.675	995	94.670

Det samlede ikke indregnede udskudte skatteaktiv pr. den 31. december 2024 udgør 12.636 t.kr. (2023: 21.499 t.kr.), hvoraf 126 t.kr. (2023: 126 t.kr.) relaterer sig til fremførbare skattemæssige underskud og 12.510 t.kr. (2023: 21.373 t.kr.) til midlertidige forskelle på Koncernens investeringsejendomme.

De udskudte skatteaktiver, der ikke er indregnet i resultatet 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.

21. 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	
2024	2023	2024	2023
750.150	433.648	0	0
749.599	432.754	0	0
17.465	12.016	0	0
117.357	88.031	0	0
615.328	333.601	0	0
750.150	433.648	0	0
732.685	421.632	0	0
17.465	12.016	0	0
750.150	433.648	0	0

Koncern

Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet

Prioritetsgæld

Bankgæld

Leasinggæld

Deposita

Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet i alt

Primo	Pengestrøm- me	Ikke-kontan- te kursregu- leringer	Ultimo
2024			
433.648	316.147	355	750.150
318.988	-304.272	0	14.716
2.545	-877	115	1.783
39.407	6.178	0	45.585
794.587	17.176	470	812.233
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
695.523	98.510	554	794.587

Moderselskab

Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet

Gæld til tilknyttede virksomheder

Leasinggæld

Deposita

Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet i alt

2024			
61.009	-2.799	0	58.210
2.691	-1.080	969	2.580
271	7	0	278
63.971	-3.872	969	61.068
2023			
60.070	939	0	61.009
3.526	-945	110	2.691
253	18	0	271
63.849	12	110	63.971

Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet

Gæld til tilknyttede virksomheder

Leasinggæld

Deposita

Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet i alt

22. Leasingforpligtelser

(BELØB I DKK '000)

Forfald af leasingforpligtelser

Under 1 år

Mellem 1 til 5 år

Total ikke-diskonteret leasingforpligtelse pr. 31. december

Leasingforpligtelser indregnet i balancen

Kortfristet

Langfristet

Beløb indregnet i resultatopgørelsen

Renteomkostninger relateret til leasingforpligtelser

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Under 1 år	913	930	1.333	1.080
Mellem 1 til 5 år	967	1.812	1.387	1.812
Total ikke-diskonteret leasingforpligtelse pr. 31. december	1.880	2.742	2.720	2.892
Leasingforpligtelser indregnet i balancen	1.783	2.545	2.580	2.691
Kortfristet	844	822	1.232	968
Langfristet	939	1.723	1.348	1.723
Beløb indregnet i resultatopgørelsen				
Renteomkostninger relateret til leasingforpligtelser	117	145	132	156

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

Leasingaktiver som fremlejes på operationelle lejekontrakter udgør 1.565 t.kr. (2023: 1.967 kr.) for Koncernen og 1.565 t.kr. (2023: 1.967 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 2024 har Koncernen betalt 994 t.kr. (2023: 952 t.kr.) vedrørende leasingkontrakter, heraf udgør rentebetalinger relateret til indregnede leasingforpligtelser 117 t.kr. (2023: 145 t.kr.), og afdrag på indregnet leasinggæld 887 t.kr. (2023: 807 t.kr.).

For 2024 har Moderselskabet betalt 1.212 t.kr. (2023: 1.101 t.kr.) vedrørende leasingkontrakter, heraf udgør rentebetalinger relateret til indregnede leasingforpligtelser 132 t.kr. (2023: 156 t.kr.), og afdrag på indregnet leasinggæld 1.080 t.kr. (2023: 945 t.kr.).

Koncernen og Moderselskabet har ingen kortfristede eller lavværdige leasingaftaler.

23. Anden gæld

(BELØB I DKK '000)

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Skyldig A-skat m.m.	15	7	15	7
Feriepengeforpligtelse	323	431	323	431
Skyldige omkostninger	2.522	3.300	1.626	2.335
Varme- og driftregnskaber	1.266	1.462	0	0
I alt	4.126	5.200	1.964	2.773

24. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt leje	2.096	2.752	91	0
I alt	2.096	2.752	91	0

25. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser og kontraktlige forpligtelser

Regnskabsmæssig værdi af ejendomme stillet til sikkerhed	1.600.352	1.492.127	0	0
I alt	1.600.352	1.492.127	0	0

Prioritets- og bankgæld på i alt 764,9 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.

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

Som administrationsselskab hæfter virksomheden ubegrænset og solidarisk med FED 1, FED 2, Ringager og Baltorpvej i sambeskatningen for danske selskabsskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen udgør 1.570 kr. pr. 31. december 2024 (2023: 1.348 kr.).

26. Ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender og periodeafgrænsningsposter	-2.100	994	-2.131	174
Ændring i leverandørgæld, periodeafgrænsningsposter og anden gæld	-1.199	-2.463	712	-71
I alt	-3.299	-1.469	-1.419	103

27. 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 45.585 t.kr. (2023: 39.407 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 880 t.kr. (2023: 355 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	-46	-213	-899	-1.158
Deposita	0	0	-46	-46
Bankgæld	-2	-8	-15	-26
Leasinggæld	-1	-1	0	-2
Leverandørgæld	-5	0	0	-5
I alt	-54	-222	-960	-1.237

Forfaldne beløb er baseret på ikke diskonterede pengestrømme inkl. renter. Prioritetsgældens kontraktuelle forpligtelser er opgjort til 1.158 mio. kr. mod en bogført dagsværdi på 750 mio. kr. svarende til en forskel på 408 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 46,7% (2023: 47,6%).

Ultimo 2024 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inklusive bidrag på Koncernens realkreditgæld 4,70% (2023: 5,25%). En ændring på 1,0 procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en ændring i Koncernens årlige renteomkostninger før skat på ca. 7,5 mio. kr. (2023: 4,3 mio. kr.) baseret på nominel prioritetsgæld indregnet pr. 31. december 2024.

	Årlig renteomkostning t.kr.	Ændring i årlig renteomkostning t.kr.	Modificeret varighed i år	Ændring i værdi af gældsportefølge	Ændring i resultat før skat
1 % rentefald	27.081	-7.496	1,60	7.905	-409
1 % rentestigning	42.073	7.496	1,60	-15.488	7.992
Nuværende rente	37.577	0	1,60	0	0

Prioritetslånene er typisk optaget med kort finansiering med rentefastsættelse hver 6. måned og enkelte lån med fast rente. Prioritetsgældens gennemsnitlige varighed udgør 1,60 år ved udgangen af 2024 (2023: 0,47 år).

Banklånene er optaget som annuitetslån med løbende afdrag indtil 2034. Banklån er optaget med variabel rente. Ultimo 2024 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats på Koncernens bankgæld 6,25% (2023: 6,72%).

	Årlig renteomkostning t.kr.	Ændring i årlig renteomkostning t.kr.	Modificeret varighed i år	Ændring i værdi af gældsportefølge	Ændring i resultat før skat t.kr.
1 % rentefald	773	-147	0	0	147
1 % rentestigning	1.067	147	0	0	-147
Nuværende rente	920	0	0	0	0

En ændring på 1,0 procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en ændring i Koncernens årlige renteomkostninger før skat på ca. 0,1 mio. kr. (2023: 3,2 mio. kr.) baseret på bankgæld indregnet pr. 31. december 2024.

(BELØB I DKK '000)	Koncern	
	2024	2023
Kategorier af finansielle instrumenter		
Likvider og tilgodehavender, der måles til amortiseret kostpris	17.778	42.242
Finansielle forpligtelser, der er henført til dagsværdi over resultatopgørelsen	750.150	433.648
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	67.042	365.367

De regnskabsmæssige værdier for udlån/tilgodehavender og forpligtelser til amortiseret kostpris svarer til dagsværdi. Der vurderes ikke at være ændringer i finansielle forpligtelser som relaterer sig til kreditrisiko. Den øvrige regulering af dagsværdireguleringen af finansielle forpligtelser målt til dagsværdi fremgår af note 12.

Kapitalstyring

Aktiekapitalen

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

Kapitalstruktur

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

Dagsværdi af finansielle instrumenter

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

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

Moderselskabets lån til og fra tilknyttede virksomheder.

Moderselskabet har optaget lån hos tilknyttede virksomheder med en restløbetid på fire år. Lån forrentes efter CIBOR 3 med et tillæg på +2,5%. Moderselskabet har udstedt lån i form af ansvarlig lånekapital med en restløbetid på fire år og en forrentning efter CIBOR 3 med et tillæg på +2,5%.

Selskabet vurderer at der ingen kreditrisici er forbundet hermed.

28. 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 2024.

Transaktioner med direktionen

Der har, bortset fra ledelsesvederlag som anført i note 5 og note 6, ikke været transaktioner med direktionens medlemmer i 2024.

Transaktioner med tilknyttede virksomheder

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

Transaktioner med tilknyttede virksomheder (BELØB I DKK)	Moderselskab	
	2024	2023
Koncernintern leje	306	150
Salg af administrationsydelser	10.218	9.998
Finansielle indtægter	14.344	13.460
Finansielle omkostninger	3.388	3.286
Lån til datterselskaber	253.500	242.500
Langfristede forpligtelser hos datterselskaber	58.210	55.550
Kortfristede forpligtelser hos datterselskaber	0	5.459
Kortfristede tilgodehavender hos datterselskaber	397	6.261

Moderselskabet har afgivet selvskydnerkaution over for datterselskabernes bankforbindelser. Der henvises til note 27 for yderligere oplysninger.

Moderselskabet har ikke modtaget sikkerheder for lån ydet til datterselskaberne.

29. 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.

30. Begivenheder efter balancedagen

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

31. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 10. marts 2025 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 24. april 2025.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peter Olsson

Næstformand

Serienummer: 40834312-a8a8-4c7e-be1b-e6e158e78b48

IP: 193.163.xxx.xxx

2025-03-10 10:00:16 UTC



Anders Knudsen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsaut. revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 5d7cfa9d-c2d6-4f4b-8ba8-47bd7d6498da

IP: 165.225.xxx.xxx

2025-03-10 10:53:40 UTC



Henrik Reedtz Petersen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsaut. revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 3b6e48a7-2646-4cac-bb32-eea55c75648c

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-10 10:54:15 UTC



Kristian Væver Myrup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 1bb12675-e150-486a-8e33-f3010a3aace9

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-03-10 11:06:12 UTC



Niels Henrik Roth

Bestyrelsesformand

Serienummer: 1f9ac7fe-bdae-4e93-9883-1d90966294e9

IP: 212.27.xxx.xxx

2025-03-10 11:08:44 UTC



Søren Hofman Laursen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 57c5d192-921e-4d6c-899b-4d05478abd67

IP: 185.237.xxx.xxx

2025-03-10 11:09:40 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter

Penneo dokumentnøgle: 50700228-608051-0E08E-BB8FVW2B0D2J-065H0Y

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Torben Holger Schultz

Administrerende direktør

Serienummer: 53ee4f6f-876d-40fd-bf75-572bcd1953c

IP: 185.237.xxx.xxx

2025-03-10 11:10:06 UTC



Penneo dokumentnøgle: 5070XK-60K0S+0E0S0-BB8FVW2B0D0-06H0Y

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Poul Jagd Mogensen

Dirigent

Serienummer: 9ee45c15-67e5-4c1f-8e6e-f021dd625d54

IP: 193.228.xxx.xxx

2025-04-24 08:22:46 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.