

VELKOMMEN

til ordinær generalforsamling 2025

24. april 2025



Dagsorden

1. **Valg af dirigent**
2. Bestyrelsens beretning for regnskabsåret 2024
3. Fremlæggelse af årsrapport 2024 til godkendelse og forslag til resultatets anvendelse
4. Meddelelse af decharge til bestyrelse og direktion
5. Resultat af bestyrelsesevaluering
6. Præsentation af og vejledende afstemning om vederlagsrapport for 2024
7. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen for 2025
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af revisor
10. Forslag fra bestyrelse eller aktionærer
11. Eventuelt

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslår

Advokat Poul Jagd Mogensen

ACCURA Advokatpartnerselskab

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. **Bestyrelsens beretning for regnskabsåret 2024**
3. **Fremlæggelse af årsrapport 2024 til godkendelse og forslag til resultatets anvendelse**
4. Meddelelse af decharge til bestyrelse og direktion
5. Resultat af bestyrelsesevaluering
6. Præsentation af og vejledende afstemning om vederlagsrapport for 2024
7. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen for 2025
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af revisor
10. Forslag fra bestyrelse eller aktionærer
11. Eventuelt

Overblik

Transaktionsmarkedet 2024, væsentligste highlights

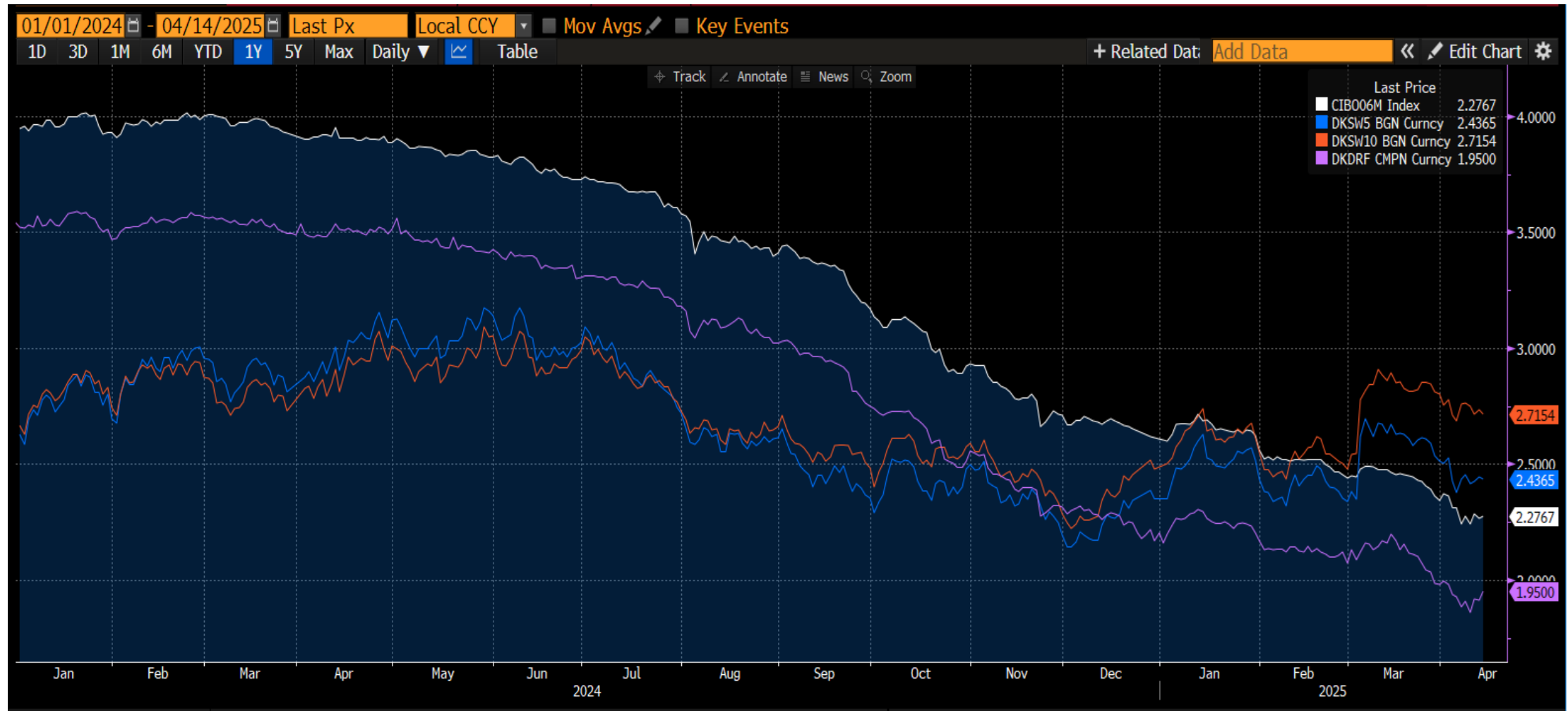
- Høje renteomkostninger og økonomisk usikkerhed dæmpede fortsat aktivitetsniveauet på transaktionsmarkedet som endte på 52 mia. kr. (43 mia. kr.)
- Bolig fortsat investorernes foretrukne segment (50% af transaktionsvolumen)
- Lager - og logistik klarede sig fint igennem året. Høj investeringsaktivitet for let industri /logistikejendomme understøttet af stærkt brugermarked
- Høje entrepris – og finansieringsomkostninger har medført tøven hos udviklere og investorer til udvikling / nybyggeri => begrænset udbud styrker vilkår for eksisterende ejendomme
- Efter sommeren medførte et fald i renteniveauet og en svagt stigende optimisme en gradvis bedring af markedet
- Noget festligt år blev 2024 dog aldrig

Overblik

Udlejningsmarkedet 2024, væsentligste highlights

- Udlejningsmarkedet forblev grundlæggende godt og stabilt på baggrund af en stærk dansk økonomi og rekordstort jobmarked
- Forventning om vedvarende vækst i markedslejerne for boliger i Storkøbenhavn
- Hjemmearbejde mindsker ikke behovet for kontor, men medfører nye krav til indretning og kvalitet
- E – handel stimulerer fortsat efterspørgsel efter lager - / logistiklokaler med bynær beliggenhed og tæt på infrastruktur
- Alt i alt ganske gunstige forhold på udlejningsmarkedet

Udvikling i renteniveauer 2024 til Q1 2025



Overblik

Lager og logistik - FED

- Fortsat stærk e–handel definerer krav til logistik og distribution
- Last mile distribution og dag til dag leveringer er blevet et permanent paradigme
- Vedvarende interesse for lager – og logistikejendomme tæt på central infrastruktur
- Investorer har fortsat appetit på segmentet – over hele landet. Næststørste investeringssegment igen i 2024
- Stabil efterspørgsel fastholder relativ lav tomgang og høje lejeniveauer

Overblik

Kontormarkedet – FED

- Lejerne efterspørger velfungerende og effektive lejemål med en vis fleksibilitet i indretning og planløsning – og kvalitet.
- Mindre – og mellemstore lejere søger samme faciliteter som ofte tilbydes i kontorhotel miljøer - mødefaciliteter, reception, fitness og kantine
- Omfanget af hjemmearbejde har ikke påvirket størrelsen af lejemål som efterspørges.
- Hjemmearbejde er kommet for at blive => Hybridarbejde
- Efterspørgsel efter fleksibilitet (binding / fremleje mulighed)
- Aktiv porteføljepleje fastholder et godt momentum og høj udlejningsgrad

Overblik

2024 – FED vigtigste highlights

- Ganske godt positioneret i forhold til ovenstående beskrevne markedsfaktorer
- Høj udlejningsgrad fastholdt i 2024
- Beskedne stigninger i lejeniveauer hen over året
- Fortsat stor aktivitet ifm. udvikling af Ringager i Brøndby
- Færdiggørelse og aflevering af 96 lejligheder på Baltorpvej i Ballerup. Bidrager til resultat og cash flow fra medio året
- Positiv udlejningsscenarie muliggør positiv værdiregulering
- Finansieringsomkostninger på et historisk højt niveau. Færdiggørelse af Baltorpvej medfører optimeret finansieringsstruktur

Bæredygtighed

- Nogle lejere har fokus på emnet – bestemt ikke alle
- Stigende interesse fra finansieringskilder (- værste energiklasser)
- Fokus på at opgradere energiklasser (eks. C/D til B i Brøndby)
- Samarbejder med lejere. Eksempelvis ladestandere – og solceller (Genmab, K & N)
- Renoverer i stedet for nybyg

=> grønne fremskridt – økonomisk eftertænksomt rationale

Resultatopgørelse

	2024 t.kr.	2023 t.kr.	Ændring t.kr.
Lejeindtægter	102.246	93.632	8.614
Resultat af ejendommenes drift	70.559	67.448	3.111
Værdiregulering af investeringsejendomme	55.279	20.835	34.444
Bruttoresultat	125.838	88.283	37.555
Administrationsomkostninger inkl. andre driftsindtægter	-11.092	-11.590	498
Resultat af primær drift	114.746	76.693	38.053
Resultat af primær drift før værdireguleringer	59.467	55.858	3.609
Finansielle poster, netto	-46.586	-37.028	-9.558
Resultat før skat	68.160	39.665	28.495
Skat af årets resultat	-6.089	-2.419	-3.670
Årets resultat	62.071	37.246	24.825

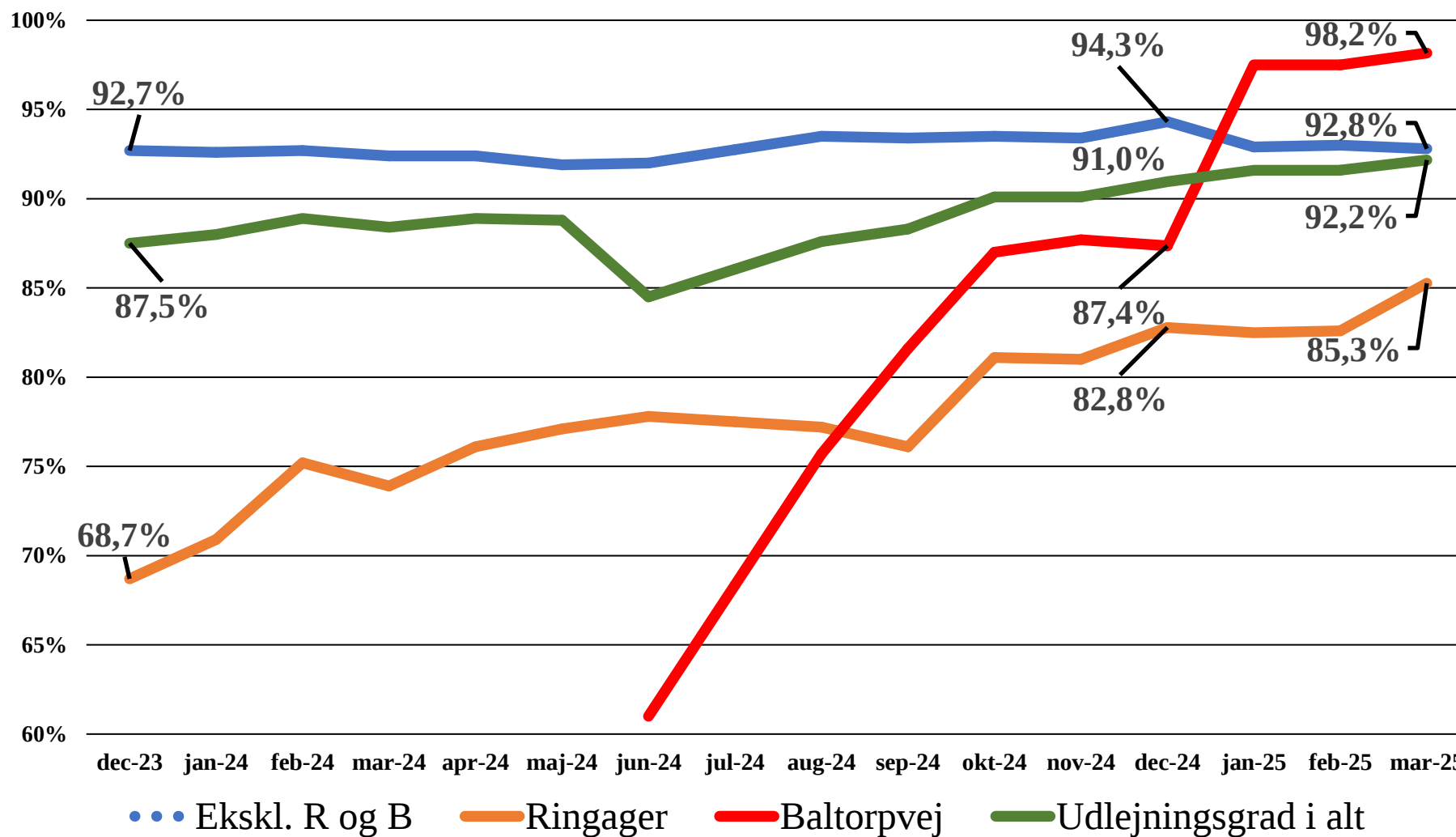
Udlejningsgrad 91,0% (2023: 87,5%)
+ tilgang af lejemøbler + genforhandlinger.
(2023: inkl. engangsindtægt +2,4 mio. kr.)

Afslutning af byggeri på Baltorpevej + en øget
udlejningsgrad.
Gns. vægtet afkastkrav 6,4% (2023: 6,8%).
Urealiserede reguleringer +49,0 mio. kr.,
avance ved salg +5,1 mio. kr., modtaget ved
fraflytninger +1,2 mio. kr.

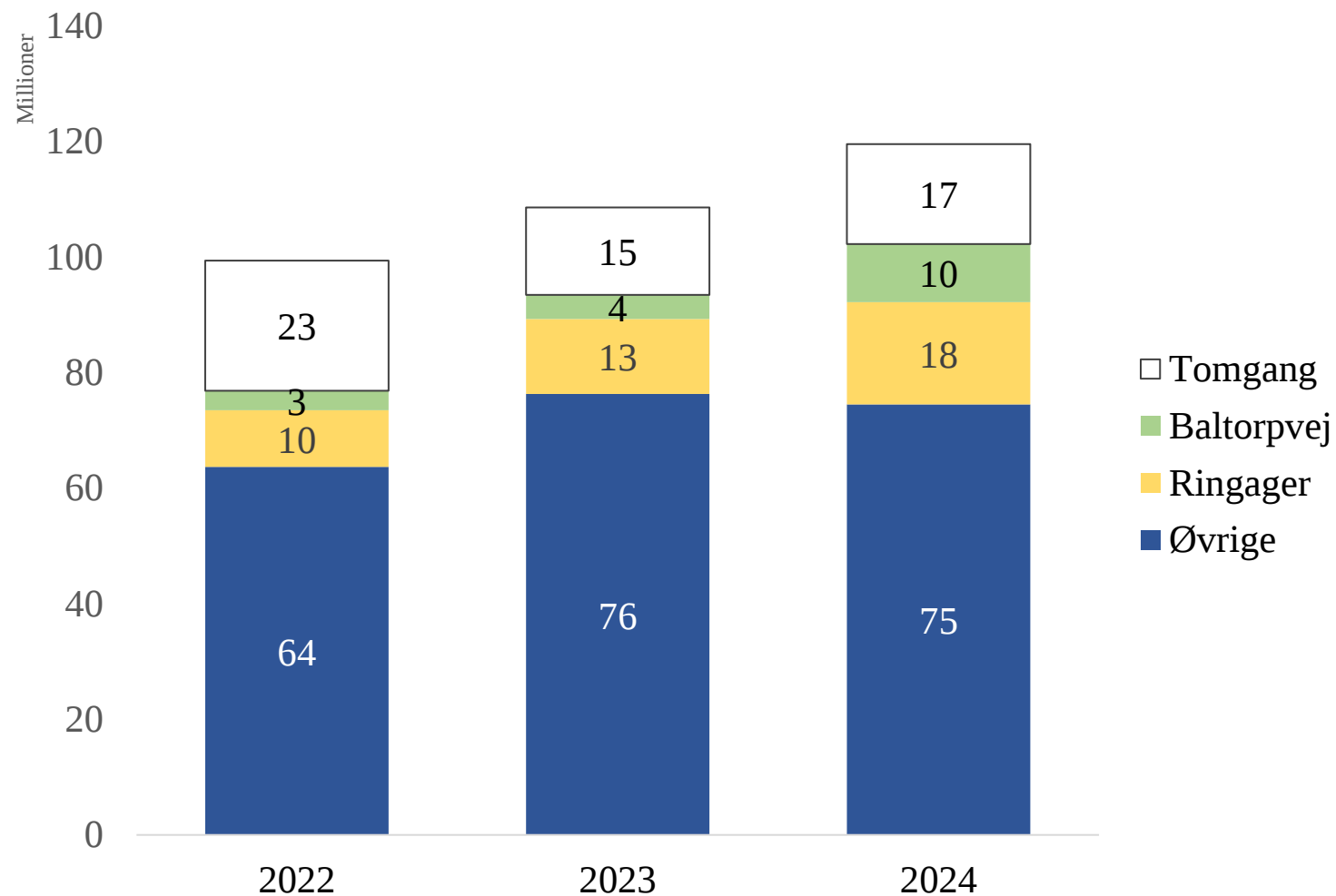
Sidste byggerenter Baltorpevej.
Delvis omlægning + tillægsbelåning.
Stigende renter fra medio 2023 ind i 2024.

(DKK 1.000)	2024	2023	2022	2021	2020
Lejeindtægter	102.246	93.632	77.018	77.498	64.857
Værdireguleringer	55.279	20.835	121.334	83.160	19.638

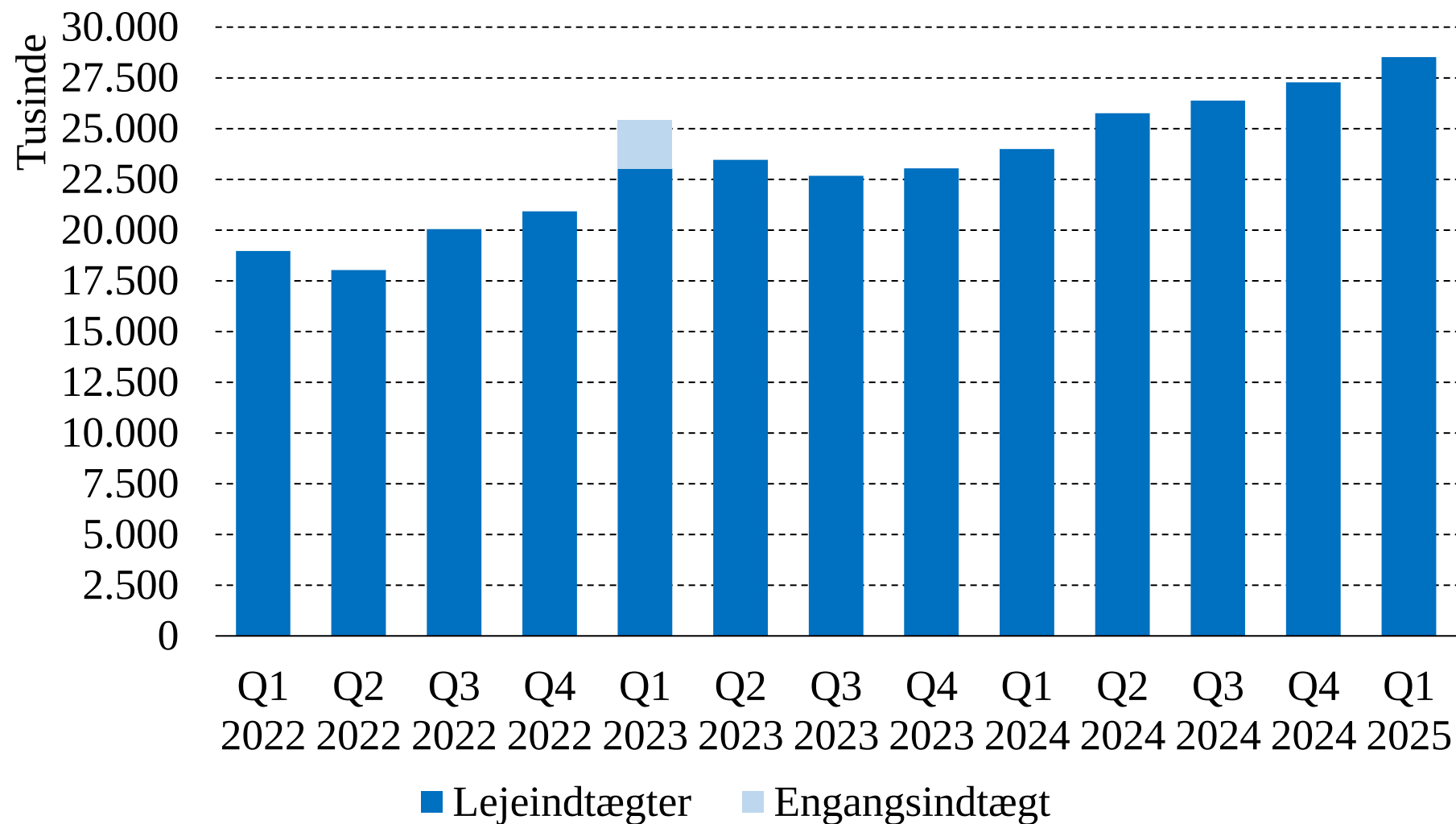
Udvikling i udlejningsgrad



Lejeindtægter

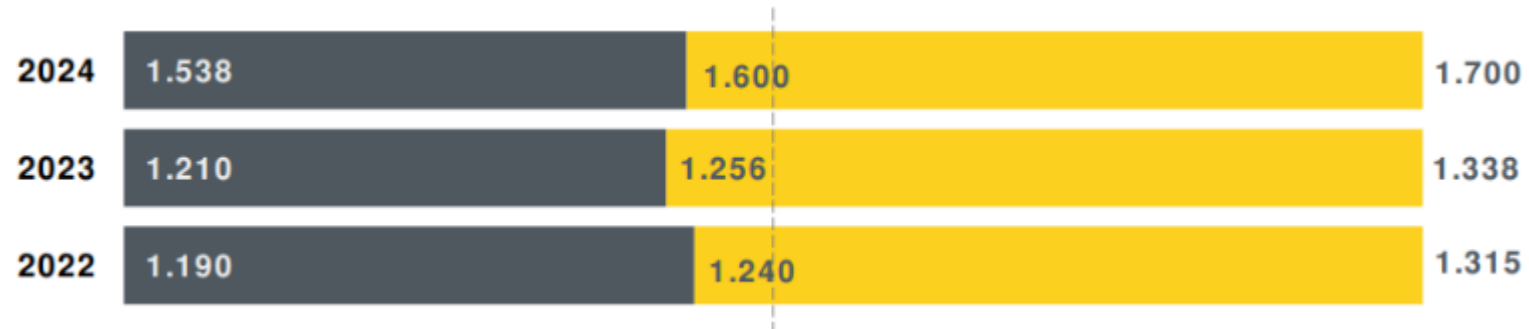


Udvikling i lejeindtægter



Værdiansættelse - / regulering

Værdiansættelsens placering indenfor -/+5% af valuar vurdering (mio. kr.)



Balance

	2024 t.kr.	2023 t.kr.	Ændring t.kr.	
Investeringsejendomme	1.600.352	1.256.000	344.352	Værdireguleringer + 49,0
Projektejendomme	0	236.127	-236.127	Forbedringer + 83,9
Leasingaktiver	1.743	2.380	-637	Salg af ejendom - 24,7
Driftsmidler	692	1.566	-874	Værdistigninger +108,2
Langfristede aktiver	1.602.787	1.496.073	106.714	
Tilgodehavender	6.520	4.420	2.100	Pengestrøm fra drift + 12,4
Likvide beholdninger	16.898	41.887	-24.989	Forbedringer - 83,9
Kortfristede aktiver	23.418	46.307	-22.889	Salg af ejendom + 29,4
Aktiver	1.626.205	1.542.380	83.825	Afdrag på gæld - 17,8
				Tillægsbelåning + 29,0
				Deposita og øvrige poster + 5,9
				I alt - 25,0

(DKK 1.000)	2024	2023	2022	2021	2020
Ejendomme	1.600.352	1.492.127	1.325.033	1.201.350	1.106.200

Balance

	2024 t.kr.	2023 t.kr.	Ændring t.kr.
Egenkapital	702.032	639.961	62.071
Deposita	45.585	39.407	6.178
Udskudte skatteforpligtelser	100.759	94.670	6.089
Prioritetsgæld	732.685	421.632	311.053
Bankgæld	13.844	87.000	-73.156
Leasingforpligtelser / anden gæld	939	1.723	-784
Langfristede forpligtelser	893.812	644.432	249.380
Prioritetsgæld	17.465	12.016	5.449
Bankgæld	872	231.988	-231.116
Anden gæld	12.024	13.983	-1.959
Kortfristede forpligtelser	30.361	257.987	-227.626
Egenkapital og passiver i alt	1.626.205	1.542.380	83.825

Prioritetsgæld + 328,1
 Bankgæld - 299,0
 Afdrag - 16,9
 Netto udvikling + 12,2

(DKK 1.000)	2024	2023	2022	2021	2020
Egenkapital	702.032	639.961	598.691	485.011	407.818

Nøgletal

	2024	2023	2022
Etageareal (kvadratmeter)	174.717	180.310	180.310
Gennemsnitlig vægtet afkastkrav (pct.)	6,4	6,8	6,5
Bogført værdi (kr. pr. kvm.)	9.160	8.275	7.349
Udlejningsgrad (pct.)	91,0	87,5	85,3

Finansieringsstruktur

Beløb i t.kr.	31.12.2024	31.12.2023
Ejendomme	1.600.352	1.492.127
Prioritetsgæld	750.150	433.648
Bankgæld	14.716	318.988
Likvide beholdninger	16.898	41.887
Loan to Value	46,7	47,6

Finansielle nøgletal

Resultat af de langsigtede finansielle mål:

At forøge indre værdi pr. aktie med minimum 10% i gennemsnit årligt, tillagt eventuelt udloddet udbytte.

	2024	2023	2022	2021	2020
Indre værdi	269,29	245,5	232,9	188,7	158,6
Tilvækst i indre værdi, årlig (pct.)	9,7	5,4	23,4	18,9	6,9
Tilvækst i indre værdi, gns. seneste fem år (pct.)	12,9	13,7	14,8	12,3	10,5
Børskurs ultimo året	119,0	115,0	135,0	141,0	119,0
Discount', børskurs i forhold til indre værdi	56	53	42	25	25
Forrentning af egenkapital	9,3	6,0	21,0	17,2	6,5

Resultatopgørelse Q1 2025

	Q1 2025 t.kr.	Q1 2024 t.kr.	
Lejeindtægter	28.523	23.991	Fuld effekt af lejeboliger Fortsat øget udlejningsgrad
Omkostninger vedr. investeringsejendomme	-7.129	-8.200	
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.563	2.611	
Bruttoresultat	23.957	18.402	
Administrationsomkostninger	-3.145	-2.810	
Resultat af primær drift	20.812	15.592	Bygge kredit omlagt Lavere realkredit rente
Finansielle poster, netto	-7.335	-11.781	
Resultat før skat	13.477	3.811	
Skat af årets resultat	-2.965	-838	
Periodens resultat	10.512	2.973	
Resultat per aktie (kr.)	13,83	1,14	

Væsentlige nøgletal Q1 2025

	31.03.2025	31.12.2024
Indre værdi	273,4	269,3
Udlejningsgrad investeringsejendomme, lejeværdi	92,2	91,0
Loan to Value (pct.)	46,2	46,7

Forventninger til 2025

Helt overordnet - fortsat gunstige markedstendenser

- Fokus på at yderligere forbedre toplinejnen
 - Fortsat forbedre udlejningsgraden, hovedsagligt i Brøndby. Fastholdelse af nuværende niveau eller i underkanten heraf er et mere sandsynligt scenarie
 - Arbejde med optimering af porteføljen generelt
 - Udnytte lejereguleringspotentialer (lejereguleringer uden at konflikte med markedslejeniveauer)
- Fortsætte den sidste del af udviklingen af Ringager – mest sandsynlige mulighed for øget udlejningsgrad
- Baltorpvej i Ballerup i fuld drift og booster resultat og likviditet
- Fortsætte bestræbelser på implementering af grønne løsninger
- Optimer finansieringsstruktur

Forventninger til 2025

(mio. kr.)	2025 Udmeldt niveau	2024 Realiseret	2023 Realiseret
Resultat af primær drift før værdireguleringer	68	59,5	55,9
Pengestrøm fra driftsaktivitet	34	12,4	23,3
Resultat før skat	-	68,2	39,7
Udlejningsgrad ultimo (pct.)	91	91,0	87,5

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for regnskabsåret 2024
3. Fremlæggelse af årsrapport 2024 til godkendelse og forslag til resultatets anvendelse
4. **Meddelelse af decharge til bestyrelse og direktion**
5. Resultat af bestyrelsesevaluering
6. Præsentation af og vejledende afstemning om vederlagsrapport for 2024
7. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen for 2025
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af revisor
10. Forslag fra bestyrelse eller aktionærer
11. Bemyndigelse til generalforsamlingens dirigent
12. Eventuelt

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for regnskabsåret 2024
3. Fremlæggelse af årsrapport 2024 til godkendelse og forslag til resultatets anvendelse
4. Meddelelse af decharge til bestyrelse og direktion
- 5. Resultat af bestyrelsesevaluering**
6. Præsentation af og vejledende afstemning om vederlagsrapport for 2024
7. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen for 2025
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af revisor
10. Forslag fra bestyrelse eller aktionærer
11. Eventuelt

5. Bestyrelsesevaluering

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

Bestyrelsesevaluering

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

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for regnskabsåret 2024
3. Fremlæggelse af årsrapport 2024 til godkendelse og forslag til resultatets anvendelse
4. Meddelelse af decharge til bestyrelse og direktion
5. Resultat af bestyrelsesevaluering
- 6. Præsentation af og vejledende afstemning om vederlagsrapport for 2024**
7. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen for 2025
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af revisor
10. Forslag fra bestyrelse eller aktionærer
11. Eventuelt

6. Godkendelse af vederlagsrapport

	2024	2023	2022	2021	2020
Samlet honorar til bestyrelsen, t.kr.	731	625	625	550	550
<i>Udvikling i bestyrelshonorar (indeks 2020 = 100)</i>	<i>133</i>	<i>114</i>	<i>114</i>	<i>100</i>	<i>100</i>
Samlet vederlag til direktionen, t.kr.	2.696	2.232	3.906	3.205	2.194
Andel af direktionens vederlag, som er variabelt	22%	7%	48%	39%	13%
Gns. vederlag øvrige medarbejdere	758	734	782	764	800
Ratio - adm. direktør. vs. gns.vederlag	3,6	3,0	5,0	4,2	2,7
Årlig stigning i adm. direktør's vederlag	21%	-43%	22%	46%	-10%
<i>Udvikling i direktionsvederlag (indeks 2020 = 100)</i>	<i>123</i>	<i>102</i>	<i>178</i>	<i>146</i>	<i>100</i>
Årets resultat efter skat, t.kr.	62.071	37.246	113.523	77.005	25.865
<i>Udvikling i årets resultat (indeks 2020 = 100)</i>	<i>240</i>	<i>144</i>	<i>439</i>	<i>298</i>	<i>100</i>
Børskurs ultimo året	119	115	135	141	119
Indre værdi	269	245	233	189	159
<i>Udvikling i indre værdi (indeks 2020 = 100)</i>	<i>170</i>	<i>155</i>	<i>147</i>	<i>119</i>	<i>100</i>

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for regnskabsåret 2024
3. Fremlæggelse af årsrapport 2024 til godkendelse og forslag til resultatets anvendelse
4. Meddelelse af decharge til bestyrelse og direktion
5. Resultat af bestyrelsesevaluering
6. Præsentation af og vejledende afstemning om vederlagsrapport for 2024
- 7. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen for 2025**
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af revisor
10. Forslag fra bestyrelse eller aktionærer
11. Eventuelt

7. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen

Foreslået vederlag i 2025

Formand: DKK 325.000

Medlemmer: DKK 150.000

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for regnskabsåret 2024
3. Fremlæggelse af årsrapport 2024 til godkendelse og forslag til resultatets anvendelse
4. Meddelelse af decharge til bestyrelse og direktion
5. Resultat af bestyrelsesevaluering
6. Præsentation af – og vejledende afstemning om vederlagsrapport for 2024
7. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen for 2025
- 8. Valg af medlemmer til bestyrelsen**
9. Valg af revisor
10. Forslag fra bestyrelse eller aktionærer
11. Eventuelt

8. Valg af medlemmer til bestyrelsen

På valg i 2025 i medfør af vedtægternes pkt. 10.1 er

Niels Roth	Bestyrelsen indstiller genvalg
Peter Olsson	Bestyrelsen indstiller genvalg
Søren Hofman Laursen	Bestyrelsen indstiller genvalg
Kristian V. Myrup	Bestyrelsen indstiller genvalg

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for regnskabsåret 2024
3. Fremlæggelse af årsrapport 2024 til godkendelse og forslag til resultatets anvendelse
4. Meddelelse af decharge til bestyrelse og direktion
5. Resultat af bestyrelsesevaluering
6. Præsentation af og vejledende afstemning om vederlagsrapport for 2024
7. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen for 2025
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen
- 9. Valg af revisor**
10. Forslag fra bestyrelse eller aktionærer
11. Eventuelt

9. Valg af revisor

Bestyrelsen indstiller genvalg af

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR nr. 30 70 02 28

som selskabets revisor

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for regnskabsåret 2024
3. Fremlæggelse af årsrapport 2024 til godkendelse og forslag til resultatets anvendelse
4. Meddelelse af decharge til bestyrelse og direktion
5. Resultat af bestyrelsesevaluering
6. Præsentation af og vejledende afstemning om vederlagsrapport for 2024
7. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen for 2025
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af revisor
- 10. Forslag fra bestyrelse eller aktionærer**
11. Eventuelt

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for regnskabsåret 2024
3. Fremlæggelse af årsrapport 2024 til godkendelse og forslag til resultatets anvendelse
4. Meddelelse af decharge til bestyrelse og direktion
5. Resultat af bestyrelsesevaluering
6. Præsentation af og vejledende afstemning om vederlagsrapport for 2024
7. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen for 2025
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af revisor
10. Forslag fra bestyrelse eller aktionærer
- 11. Eventuelt**

TAK FOR I DAG

Fast Ejendom Danmark A/S
www.fastejendom.dk