

Børsmeddelelse nr. 23/2018
29. august 2018

Halvårsrapport 1. halvår 2018

Bestyrelsen har dags dato udarbejdet halvårsrapport pr. 30. juni 2018 for Fast Ejendom Danmark A/S.

- Resultatet af ejendommenes drift pr. 30. juni 2018 blev et overskud på 20,4 mio. kr. mod 25,0 mio. kr. pr. 30. juni 2017.
- Periodens administrationsomkostninger blev 5,3 mio. kr. mod 5,1 mio. kr. pr. 30. juni 2017.
- Periodens resultat før værdiregulering, finansielle poster og skat blev 15,1 mio. kr. (30. juni 2017: 20,0 mio. kr.)
- Periodens finansielle resultat, opgjort netto, blev -2,3 mio. kr. (30. juni 2017: -7,8 mio. kr.).
- Værdien af selskabets ejendomme udgør ultimo perioden 868,2 mio. kr.
- Periodens resultat efter skat er herefter et overskud på 9,9 mio. kr. (30. juni 2017: 9,5 mio. kr.)
- Periodens pengestrøm fra driftsaktiviteten blev 12,7 mio. kr. (30. juni 2017: 10,3 mio. kr.)
- Ultimo perioden var udlejningsgraden 89,0 (30. juni 2017: 89,2).
- Loan To Value netto udgør ultimo perioden 58,3 pct. (30. juni 2017: 65,3 pct.)
- Ultimo perioden er indre værdi pr. aktie 121,4 mod 117,4 ultimo 2017, svarende til en stigning på 3,4 pct.
- Egenkapitalen udgør ultimo perioden 322,1 mio. kr. mod 314,5 mio. kr. ultimo 2017.

FAST EJENDOM

- Selskabet har ikke erhvervet eller solgt ejendomme i perioden.
- For hele 2018 forventer bestyrelsen fortsat et resultat af primær drift før værdireguleringer, finansielle poster og skat i niveauet 30 mio. kr. (2017: 46,5 mio. kr.).
- Bestyrelsen forventer ligeledes fortsat en pengestrøm fra driftsaktiviteten i niveauet 16 mio. kr. for hele 2018. Pengestrømmen i andet halvår forventes påvirket af betaling af selskabsskat, byggesager samt et lavere lejeniveau på enkelte lejemål.

*For yderligere oplysninger venligst kontakt
direktør Torben Schultz, 40 10 28 76*

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	4
Hoved- og nøgletal.....	5
Bestyrelsens beretning	6
Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb	7
Forventninger til hele året.....	7
Totalindkomstopgørelse	8
Balance	9
Pengestrømsopgørelse.....	11
Noter	13
Selskabets ejendomsportefølje	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato udarbejdet halvårsrapporten for perioden 1. januar til 30. juni 2018 for Fast Ejendom Danmark A/S.

Rapporten, som ikke er revideret eller reviewet af selskabets revisor, er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsrapporter", som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede virksomheder.

Det er vores opfattelse, at rapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. juni 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse af udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat og koncernens finansielle stilling som helhed og en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen står overfor.

København, den 29. august 2018

Niels Roth
formand

Peter Olsson
næstformand

Søren Hofman Laursen

FAST EJENDOM

Koncernens hoved- og nøgletal	1.1. - 30.6.2018	1.1. - 30.6.2017	31.12.2017
Hovedtal i t.kr.			
Totalindkomstopgørelse			
Lejeindtægter	35.679	39.295	78.304
Resultat af ejendommenes drift	20.416	25.031	49.881
Værdireguleringer af investeringsejendomme	0	0	-500
Administrationsomkostninger	-5.318	-5.058	-10.089
Resultat før værdireguleringer, finansielle poster og skat	15.098	19.974	46.495
Resultat af primær drift	15.098	19.974	45.995
Finansielle poster, netto	-2.351	-7.798	-11.708
Resultat før skat	12.747	12.175	34.287
Resultat før skat ekskl. dagsværdireguleringer af inv.ejendomi	12.747	12.175	34.787
Årets resultat	9.943	9.497	29.497
Balance			
Langfristede aktiver	868.200	956.413	868.200
Kortfristede aktiver	94.659	68.055	91.486
Selskabskapital	5.482	5.482	5.482
Egenkapital	322.056	299.022	314.460
Langfristede gældsforpligtelser	605.308	695.763	613.480
Kortfristede gældsforpligtelser	35.495	29.683	31.746
Balancesum	962.859	1.024.468	959.686
Investering i langfristede aktiver	0	0	0
Antal aktier i omløb, stk.	2.652.442	2.724.631	2.677.531
Nøgletal			
Ejendomsafkast før værdiregulering (Afkastgrad 1, pct.) *	1,7	2,1	5,1
Ejendomsafkast efter værdiregulering (Afkastgrad 2, pct.) *	1,7	2,1	5,0
Årets forrentning målt på indre værdi *	3,4	3,3	10,6
Forrentning af egenkapital (pct.) *	3,1	3,2	9,7
Areal ultimo (kvm.)	152.154	158.065	152.154
Udlejningsgrad (pct.)	89,0	89,2	88,1
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav (pct.)	7,0	7,1	7,0
Resultat af ejendomme (kr. pr. udlejet kvm.) *	151	178	372
Husleje (kr. pr. kvm.) *	263	279	584
Resultat af ejendomme inkl. værdiregulering (kr. pr. kvm.) *	151	178	368
Dagsværdi af ejendomme (kr. pr. kvm.)	5.706	6.051	5.706
Omkostningsprocent (pct.) *	0,61	0,53	1,16
Indre værdi	121,42	109,75	117,44
Børskurs	86,00	93,00	97,00
Resultat pr. aktie (kr.) *	3,75	3,49	10,89
Gennemsnitlig lånerente (pct.) *	0,68	0,99	1,89
Loan to Value	58,3	65,3	59,5
Gennemsnitlig antal ansatte	6	7	7

Definitioner og beregningsformler fremgår af selskabets årsrapport for 2017

*) Nøgletal pr. 30.06.2018 og 30.06.2017 er ikke omregnet til helårstal

Bestyrelsens beretning

Koncernens lejeindtægter i perioden udgør 35,7 mio. kr. mod 39,3 mio. kr. pr. 30. juni 2017. Faldet skyldes primært salget af Skippergården i 2017 og den deraf mindre lejeindtægt.

Ejendommenes driftsomkostninger blev i perioden 15,3 mio. kr. mod 14,3 mio. kr. pr. 30. juni 2017. Stigningen i driftsomkostningerne skyldes primært omkostninger til udlejning og særindretning af lejemål herunder udlejning af Bredebjergvej og Sletvej.

Resultatet af ejendommenes drift blev et overskud på 20,4 mio. kr. mod 25,0 mio. kr. pr. 30. juni 2017.

Periodens administrationsomkostninger blev 5,3 mio. kr. mod 5,1 mio. kr. pr. 30. juni 2017. Stigningen skyldes primært konsulentomkostninger til henholdsvis rekruttering og udarbejdelse af en ny hjemmeside.

Periodens resultat før værdiregulering, finansielle poster og skat blev herefter 15,1 mio. kr. (30. juni 2017: 20,0 mio. kr.)

Periodens finansielle resultat, opgjort netto, blev -2,3 mio. kr. (30. juni 2017: -7,8 mio. kr.). Heraf udgør periodens renteudgifter netto -4,0 mio. kr. (30. juni 2017: -6,9 mio. kr.), mens dagsværdiregulering af renteswaps udgør 0,0 mio. kr. (30. juni 2017: 2,2 mio. kr.) og af prioritetsgæld +1,7 mio. kr. (30. juni 2017: -3,1 mio. kr.).

Den gennemsnitlige effektive rente inklusiv bidrag på selskabets prioritetsgæld omregnet til helårstal udgør 1,35 pct. p.a. mod 1,98 pct. p.a. 30. juni 2017.

Dagsværdien af selskabets ejendomme udgør ultimo perioden 868,2 mio. kr.

Der er ved værdiansættelsen af selskabets ejendomme anvendt et gennemsnitligt vægtet afkastkrav på 7,0 pct. (31. december 2017: 7,0 pct.).

Periodens resultat efter skat er herefter et overskud på 9,9 mio. kr. (30. juni 2017: 9,5 mio. kr.)

Periodens pengestrøm fra driftsaktiviteten blev 12,7 mio. kr. (30. juni 2017: 10,3 mio. kr.)

Udlejningsgraden, målt på lejeindtægt fra selskabets ejendomsportefølje, var med udgangen af perioden 89,0 pct. (30. juni 2017: 89,2 pct.).

Selskabets prioritetsgæld udgør 593,8 mio. kr. Gælden er i perioden nedbragt med 12,0 mio. kr., der fordeler sig med 10,3 mio. kr. som afdrag og 1,7 mio. kr. som urealiserede kursgevinster. Realkreditlånene er optaget med halvårlig rentefastsættelse (CIBOR 6). Den gennemsnitlige varighed på selskabets låneportefølje var ultimo perioden 0,51 år.

Belåningsgrad (Loan To Value), netto udgør ultimo perioden 58,3 pct. (ultimo 2017: 59,5 pct.)

Egenkapitalen udgør ultimo perioden 322,1 mio. kr. mod 314,5 mio. kr. ultimo 2017.

Køb og salg

Selskabet har ikke erhvervet eller solgt ejendomme i perioden.

Renteafdækning

Selskabet har pt. ingen renteafdækning. Bestyrelsen overvåger løbende udviklingen på rentemarkedet og vurderer, om det vil være hensigtsmæssigt at foretage renteafdækning.

Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

Der er ikke, efter regnskabsperiodens udløb og frem til offentliggørelsen af denne halvårsrapport, indtruffet begivenheder, som i væsentlig grad påvirker resultatet eller balancen.

Forventninger til hele året

For hele 2018 forventer bestyrelsen fortsat et resultat af primær drift før værdireguleringer, finansielle poster og skat i niveauet 30 mio. kr. (2017: 46,5 mio. kr.).

Bestyrelsen forventer ligeledes fortsat en pengestrøm fra driftsaktiviteten i niveauet 16 mio. kr. for hele 2018.

Indre værdi

Selskabets indre værdi beregnes kvartalsvis og offentliggøres via fondsbørsen. Opgørelsen af indre værdi tager højde for ændringer i værdien af selskabets aktiver og passiver opgjort til dagsværdi samt resultatet af den løbende drift.

Ultimo perioden er indre værdi pr. aktie 121,42 mod 117,44 ultimo 2017, svarende til en stigning på 3,4 pct.

Totalindkomstopgørelse

<u>Note</u>	01.01.18 - 30.06.18 t.kr.	01.01.17 - 30.06.17 t.kr.	01.01.17 - 31.12.17 t.kr.
Lejeindtægter investeringsejendomme	35.679	39.295	78.304
Omkostninger investeringsejendomme	-15.263	-14.263	-28.423
Dagsværdiregl. investeringsejendomme	0	0	-500
Bruttoresultat	20.416	25.031	49.381
Administrationsomkostninger	-5.318	-5.058	-10.089
Andre driftsindtægter			6.703
Resultat af primær drift (EBIT)	15.098	19.974	45.995
Finansielle indtægter	1.670	2.321	2.321
Finansielle omkostninger	-4.021	-10.120	-14.029
Resultat før skat	12.747	12.175	34.287
Skat af periodens resultat	-2.804	-2.679	-4.790
Periodens resultat	9.943	9.497	29.497
Anden totalindkomst efter skat	0	0	0
Totalindkomst i alt	9.943	9.497	29.497

Balance

	30.06.2018	30.06.2017	31.12.2017
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	868.200	956.400	868.200
Driftsmidler	0	13	0
Langfristede aktiver	868.200	956.413	868.200
Langfristede aktiver	868.200	956.413	868.200
Tilgodehavender fra lejere	373	291	270
Andre tilgodehavender	4.683	1	1.944
Periodeafgrænsningsposter	1.477	3.087	542
Tilgodehavender	6.533	3.379	2.756
Likvide beholdninger	88.125	64.676	88.730
Kortfristede aktiver	94.659	68.055	91.486
Aktiver	962.859	1.024.468	959.686

FAST EJENDOM

Balance

	30.06.2018	30.06.2017	31.12.2017
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Passiver			
Selskabskapital	5.482	5.482	5.482
Overført resultat	316.573	293.540	308.978
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0	0
Egenkapital i alt	322.056	299.022	314.460
Udskudte skatteforpligtelser	2.025	0	2.025
Deposita	30.087	27.152	26.039
Prioritetsgæld	573.196	668.610	585.416
Langfristede forpligtelser	605.308	695.763	613.480
Skyldig selskabsskat	5.259	1.376	2.584
Prioritetsgæld	20.658	20.547	20.438
Leverandørgæld	3.542	1.403	3.664
Anden gæld	5.964	6.261	4.773
Periodeafgrænsningsposter	71	95	287
Kortfristede forpligtelser	35.495	29.683	31.746
Passiver	962.859	1.024.468	959.686

Pengestrømsopgørelse

	01.01.18 - 30.06.18 t.kr.	01.01.17 - 30.06.17 t.kr.	31.12.2017 t.kr.
Resultat af primær drift (EBIT)	15.098	19.974	45.994
Tilbageførsel af ikke likvide poster	0	0	2.260
Tilbageførsel af dagsværdiregulering af ejendomme	0	0	500
Tilbageførsel af regnskabsmæssig gevinst ved salg	0	0	-6.703
Ændring i driftskapital	1.748	-2.655	-731
Betalt skat	-129	-91	-1.558
Pengestrøm fra primær drift	16.717	17.227	39.762
Finansielle indtægter	1.670	2.321	2.321
Finansielle omkostninger	-4.021	-10.120	-14.029
Tilbageførsel af dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-1.670	3.094	2.536
Tilbageførsel af dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	0	-2.252	-2.252
Pengestrøm fra driftsaktivitet	12.696	10.271	28.338
Igangværende forbedring af investeringsejendomme	-4.672	0	0
Salg af investeringsejendomme	0	0	94.520
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-4.672	0	94.520
Afdrag på prioritetsgæld	-10.329	-9.277	-19.568
Indfrielse af prioritetsgæld	0	0	-72.567
Køb af egne aktier	-2.347	-1.556	-6.118
Deposita, lejere	4.048	265	-848
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-8.629	-10.568	-99.101
Periodens pengestrøm	-605	-297	23.757
Likvider primo	88.730	64.973	64.973
Likvider ultimo	88.125	64.676	88.730

	Koncern		
	Selskabs- kapital t.kr.	Overført resultat t.kr	Egen- kapital t.kr.
2018			
Egenkapital, primo	5.482	308.978	314.460
Årets køb af egne aktier	0	-2.347	-2.347
Totalindkomst i alt	<u>0</u>	<u>9.943</u>	<u>9.943</u>
Egenkapital, ultimo	<u>5.482</u>	<u>316.574</u>	<u>322.056</u>
2017			
Egenkapital, primo	5.482	285.600	291.082
Årets køb af egne aktier	0	-6.118	-6.118
Totalindkomst i alt	<u>0</u>	<u>29.496</u>	<u>29.496</u>
Egenkapital, ultimo	<u>5.482</u>	<u>308.978</u>	<u>314.460</u>

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsrapporter", som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede virksomheder.

Delårsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som årsrapporten for 2017, hvortil der henvises.

2. Skøn og estimater

Udarbejdelsen af delårsrapporter kræver, at ledelsen foretager regnskabsmæssige skøn og estimater, som påvirker anvendelsen af regnskabspraksis og indregnede aktiver, forpligtelser, indtægter og omkostninger. Faktiske resultater kan afvige fra disse skøn.

De væsentlige skøn, som ledelsen foretager ved anvendelsen af koncernens regnskabspraksis, og den væsentlige skønsmæssige usikkerhed forbundet hermed er de samme ved udarbejdelsen af delårsrapporten som ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2017.

3. Prioritetsgæld

	30.06.2018	2017
	t.kr.	t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	<u>593.854</u>	<u>605.854</u>
Nominal værdi af prioritetsgæld	<u>588.830</u>	<u>599.161</u>
Prioritetsgæld forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	20.658	20.438
Efter et år og før fem år efter balancedagen	82.655	89.598
Efter fem år efter balancedagen	<u>490.541</u>	<u>495.818</u>
	<u>593.854</u>	<u>605.854</u>
Prioritetsgæld er indregnet således i balancen		
Langfristede forpligtelser	573.196	585.416
Kortfristede forpligtelser	<u>20.658</u>	<u>20.438</u>
	<u>593.854</u>	<u>605.854</u>

Selskabets ejendomme er udelukkende finansieret i dansk realkredit. Realkreditlån optages med lang løbetid (20-30 år) og kort rentefastsættelse (6 måneder). 33 pct. af gælden er optaget med opsat amortisering indtil år 2026.

Med udgangspunkt i nettogælden ved udgangen af regnskabsperioden vil en ændring på 1 pct. point i det generelle renteniveau medføre en ændring i selskabets årlige renteomkostninger før skat på ca. 5,9 mio. kr.

4. Transaktioner med nærtstående parter

Der har i perioden været følgende transaktioner mellem koncernen og nærtstående parter til denne:

	30.06.2018 t.kr.	30.06.2017 t.kr.
Bestyrelsen:		
Bestyrelseshonorar	<u>250</u>	<u>250</u>

Selskabets ejendomsportefølje

Ejendom/type	Dagsværdi	Portefølje- andel	Udlejnings- areal i m2
Kontor			
Produktionsvej 12	2600	Glostrup	1.459
Produktionsvej 14	2600	Glostrup	1.459
Produktionsvej 24	2600	Glostrup	1.404
Produktionsvej 26	2600	Glostrup	1.487
Lykkesholms Allé 100-102	8260	Viby J	1.800
Tomsagervej 3	8230	Åbyhøj	550
Tomsagervej 7	8230	Åbyhøj	750
Sydmarken 42	2860	Søborg	2.917
Baltorpvej 154-158	2750	Ballerup	12.706
Aldersrogade 6C	2100	Kbh. Ø.	3.644
Ørbækvej 268	5220	Odense	2.433
Hejrevej 37-39	2200	København NV	5.143
Kontor i alt	335.100.000	39%	35.752
Lager			
Hjulmagervej 6	7100	Vejle	7.036
Gunnar Clausens Vej 26 A	8260	Viby J	3.220
Gunnar Clausens Vej 26 B	8260	Viby J	2.091
Gunnar Clausens Vej 26 C	8260	Viby J	1.717
Gunnar Clausens Vej 36	8260	Viby J	1.430
Gunnar Clausens Vej 40	8260	Viby J	4.119
Gunnar Clausens Vej 58	8260	Viby J	1.703
Rudolfgårdsvej 9	8260	Viby J	1.234
Mørupvej 9	7400	Herning	9.777
Hvidelvej 19	7400	Herning	3.806
Sletvej 38-40	8310	Tranbjerg	12.363
Jens Juuls Vej 2	8260	Viby J	5.036
Handelsvej 21	5260	Odense	11.678
Handelsvej 28	5260	Odense	8.199
Handelsvej 30-32	5260	Odense	3.140
Vesterlundvej 6	2730	Herlev	3.260
Bredebjergvej 1	2630	Taastrup	12.436
Kærup Industrivej	4100	Ringsted	13.988
Lager i alt	423.400.000	49%	106.233
Andre ejendomme og grunde			
Rådhusvej 11-13	2920	Charlottenlund	2.550
Mølledamsvej 2	3460	Birkerød	2.446
Rugårdsvej 48-50	5000	Odense	5.173
Gunnar Clausens Vej 52	8260	Viby J	0
Tomsagervej 5	8230	Åbyhøj	0
Andre ejendomme og grunde i alt	109.700.000	13%	10.169
Grand total	868.200.000	100%	152.154