

Børsmeddelelse nr. 8/2016
31. august 2016

Delårsrapport, 2. kvartal 2016

Bestyrelsen har dags dato udarbejdet delårsrapport pr. 30. juni 2016 for Fast Ejendom Danmark A/S.

- Resultatet af ejendommenes drift pr. 30. juni 2016 blev et overskud på 22,5 mio. kr. mod 26,0 mio. kr. pr. 30. juni 2015. Faldet i driftsresultatet skyldes primært ekstraordinært store udgifter i perioden til indretning og renovering af lejemål i Koncernens ejendomsportefølje.
- Periodens administrationsomkostninger blev -4,6 mio. kr. mod -4,4 mio. kr. pr. 30. juni 2015.
- Periodens resultat før værdiregulering, finansielle poster og skat blev 17,9 mio. kr. (30. juni 2015: 21,6 mio. kr.)
- Periodens finansielle omkostninger, opgjort netto, blev -6,6 mio. kr. (30. juni 2015: -9,2 mio. kr.). Heraf udgør periodens renteudgifter netto -7,5 mio. kr. (30. juni 2015: -7,2 mio. kr.), mens dagsværdiregulering af renteswaps udgør 1,5 mio. kr. (30. juni 2015: 0,5 mio.kr.) og af prioritetsgæld -0,6 mio. kr. (30. juni 2015: -2,5 mio. kr.)
- Værdien af selskabets ejendomme udgør ultimo perioden 954,5 mio. kr. hvilket svarer til værdien ultimo 2015.
- Periodens resultat efter skat er herefter et overskud på 8,9 mio. kr. (30. juni 2015: 9,4 mio. kr.)
- Periodens pengestrøm fra driften blev 4,8 mio. kr. (30. juni 2015: 14,3 mio. kr.) Faldet i pengestrømmen skyldes primært udgifter til istandsættelse af lejemål, en øget afdragsbyrde på realkreditlån og ændringer i koncernens driftskapital.
- Ultimo perioden var udlejningsgraden 90,9 mod 91,5 ultimo 2015. Der er i perioden fraflyttet 5.198 kvadratmeter og indflyttet 4.801 kvadratmeter.
- Loan To Value udgør ultimo perioden 67,3 pct. mod 67,8 pct. ultimo 2015.
- Ultimo perioden er indre værdi pr. aktie 99,4 mod 96,2 ultimo 2015, svarende til en stigning på 3,4 pct.
- Egenkapitalen udgør ultimo perioden 272,5 mio. kr. mod 263,7 mio. kr. ultimo 2015.

FAST EJENDOM

- Selskabet har ikke erhvervet eller solgt ejendomme i perioden.
- For hele 2016 forventer bestyrelsen fortsat et resultat af primær drift før værdireguleringer, finansielle poster og skat i niveauet 40 mio. kr. (2015: 42,6 mio. kr.)
- Selskabet har efter regnskabsperiodens udløb indgået aftale om refinansiering af koncernens lån hos Realkredit Danmark. Aftalen medfører en ekstraordinær nedbringelse af realkreditgælden primo januar 2017 med 80,0 mio. kr. samtidig med en omlægning af den resterende låneportefølje til 50 % afdragsfrihed. Det ekstraordinære afdrag på realkreditgælden vil blive finansieret via nedbringelse af selskabets likvide beholdninger.

*For yderligere oplysninger venligst kontakt
bestyrelsesformand Niels Roth, 40 11 02 11, eller
direktør Lars Frederiksen, 40 36 41 09*

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	4
Hoved- og nøgletal.....	5
Bestyrelsens beretning	6
Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb	7
Forventninger til hele året.....	8
Totalindkomstopgørelse	9
Balance	10
Pengestrømsopgørelse.....	12
Noter	14
Selskabets ejendomsportefølje	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato udarbejdet delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. juni 2016 for Fast Ejendom Danmark A/S.

Delårsrapporten, 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 delårsrapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. juni 2016.

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 31. august 2016

Niels Roth
formand

Flemming Borreskov
næstformand

Peter Olsson

FAST EJENDOM

Hoved- og nøgletal

	1.1 - 30.6 2016	1.1 - 30.6 2015	31.12 2015
Hovedtal			
Totalindkomstopgørelse			
Lejeindtægter	39.265	38.122	80.543
Resultat af ejendommens drift	22.537	25.980	51.895
Værdireguleringer af investeringsejendomme	0	0	4.600
Administrationsomkostninger	-4.633	-4.422	-9.249
Resultat af primær drift	17.904	21.558	47.246
Finansielle poster, netto	-6.558	-9.214	-11.971
Resultat før skat	11.346	12.344	35.275
Resultat før skat ekskl. dagsværdireguleringer	11.346	12.344	30.675
Periodens resultat	8.850	9.444	32.971
Balance			
Langfristede aktiver	952.908	950.232	955.404
Kortfristede aktiver	143.098	122.875	138.733
Selskabskapital	5.482	5.482	5.482
Egenkapital	272.500	240.123	263.650
Langfristede gældsforpligtelser	785.896	806.859	801.129
Kortfristede gældsforpligtelser	37.611	26.125	29.358
Balancesum	1.096.006	1.073.107	1.094.137
Investering i langfristede aktiver	0	0	39
Antal aktier i omløb, stk.	2.741.107	2.741.107	2.741.107
Nøgletal			
Ejendomsafkast før værdiregulering (Afkastgrad 1) (pct.)	*) 1,9	2,2	4,4
Ejendomsafkast efter værdiregulering (Afkastgrad 2) (pct.)	*) 1,9	2,2	4,9
Periodens forrentning målt på indre værdi	*) 3,4	4,1	14,3
Forrentning af egenkapital (pct.)	*) 3,3	4,0	13,3
Areal ultimo (kvm.)	158.736	158.736	158.736
Udlejningsgrad (pct.)	90,9	85,2	91,5
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav excl. udviklingsejendomme (pct.)	7,3	7,3	7,3
Resultat af ejendomme (kr. pr. udlejet kvm.)	*) 156	213	360
Husleje (kr. pr. kvm) *)	*) 273	313	559
Resultat af ejendomme inkl. værdiregulering (kr. pr. kvm.)	*) 156	213	392
Dagsværdi af ejendomme (kr. pr. kvm.)	6.013	5.984	6.013
Omkostningsprocent (pct.)	*) 0,49	0,47	0,97
Indre værdi	99,41	87,60	96,18
Børskurs	81,00	50,50	65,00
Resultat pr. aktie (kr.)	*) 3,23	3,45	12,03
Gennemsnitlig lånerente (pct.)	*) 0,96	0,91	1,80
Loan to Value	67,3	70,6	67,8
Gennemsnitlig antal ansatte	7	7	7

*) Nøgletal pr. 30.03.2015 og 31.03.2016 er ikke omregnet til helårsnøgletal

Definitioner og beregningsformler fremgår af selskabets årsrapport for 2015

Bestyrelsens beretning

Koncernens lejeindtægter i perioden udgør 39,4 mio. kr. mod 38,1 mio. kr. pr. 30. juni 2015.

Ejendommenes driftsomkostninger steg fra -12,1 mio. pr. 30. juni 2015 til -16,7 mio. kr. pr. 30. juni 2016. De forøgede driftsomkostninger hidrører primært fra ekstraordinært store omkostninger til istandsættelse af lejemål i forbindelse med opgradering og udlejning primært på ejendommene Kærup Industrivej 1, Ringsted, Baltorpvej 154-156, Ballerup, og Sletvej 1, Tranbjerg.

Resultatet af ejendommenes drift pr. 30. juni blev herefter et overskud på 22,5 mio. kr. mod 26,0 mio. kr. pr. 30. juni 2015.

Periodens administrationsomkostninger blev -4,6 mio. kr. mod -4,4 mio. kr. pr. 30. juni 2015.

Periodens resultat før værdiregulering, finansielle poster og skat blev herefter 17,9 mio. kr. (30. juni 2015: 21,6 mio. kr.)

Periodens finansielle omkostninger, opgjort netto, blev -6,6 mio. kr. (30. juni 2015: -9,2 mio. kr.) Heraf udgør periodens renteudgifter netto -7,5 mio. kr. (30. juni 2015: -7,2 mio. kr.), mens dagsværdiregulering af renteswaps udgør 1,5 mio. kr. (30. juni 2015: 0,5 mio.kr.) og af prioritetsgæld -0,6 mio. kr. (30. juni 2015: -2,5 mio. kr.)

Den gennemsnitlige effektive rente inklusiv bidrag på selskabets prioritetsgæld pr. 30. juni 2016 var 1,16 pct. p.a. mod 1,37 pct. p.a. 30. juni 2015.

Dagsværdien af selskabets ejendomme udgør ultimo perioden 954,5 mio. kr., hvilket er uændret i forhold til ultimo 2015.

Der er ved værdiansættelsen af selskabets ejendomme pr. 30. juni 2016 anvendt et gennemsnitligt vægtet afkastkrav på 7,3 pct. (31. december 2015: 7,3 pct.).

Periodens resultat efter skat er herefter et overskud på 8,9 mio. kr. (30. juni 2015: 9,4 mio. kr.)

Periodens pengestrøm fra driften blev 4,8 mio. kr. (30. juni 2015: 14,3 mio. kr.) Ændringen i pengestrømmen i forhold til samme periode sidste år hidrører primært fra de ovenfor omtalte ekstraordinært store omkostninger til istandsættelse af lejemål, en øget afdragsbyrde på realkreditlån og ændringer i koncernens driftskapital.

Udlejningsgraden, målt på lejeindtægt fra selskabets ejendomsportefølje, var med udgangen af perioden 90,9 pct. mod 91,5 pct. ved udgangen af 2015. Af den samlede tomgang hidrører godt halvdelen fra ejendommene Bredebjergvej 1, Taastrup, og Baltorpvej 154-158, Ballerup.

Der er i perioden fraflyttet 5.198 kvadratmeter og indflyttet 4.801 kvadratmeter.

FAST EJENDOM

Selskabets prioritetsgæld udgør ultimo 2. kvartal 781,8 mio. kr. (kursværdi). Realkreditlånene er optaget med halvårlig rentefastsættelse (CIBOR 6). Den gennemsnitlige varighed på selskabets låneportefølje var ultimo perioden 0,59 år.

Loan To Value udgør ultimo perioden 67,3 pct. mod 67,8 pct. ultimo 2015.

Egenkapitalen udgør ultimo perioden 272,5 mio. kr. mod 263,7 mio. kr. ultimo 2015.

Køb og salg

Selskabet har ikke erhvervet eller solgt ejendomme i perioden.

Renteafdækning

Selskabet har indgået tre renteswaps á 87,0 mio. kr. til en fast rente i perioden 29. september 2012 til 30. september 2017 på henholdsvis 1,88, 1,74 og 1,46 pct. p.a. Bestyrelsen overvåger løbende udviklingen på rentemarkedet og vurderer, om det vil være hensigtsmæssigt at foretage yderligere renteafdækning.

Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

Selskabet har indgået aftale om refinansiering af koncernens lån hos Realkredit Danmark (kursværdi i alt 673,4 mio. kr.). Aftalen indebærer, at Koncernen primo januar 2017 ekstraordinært afdrager 80,0 mio. kr. på låneporteføljen.

Lån i erhvervsejendomme omlægges fra samme tidspunkt til nye 20 -årige annuitetslån, mens lån i boligejendomme omlægges til nye 30 -årige annuitetslån. 50 % af låneporteføljen bliver etableret med 10 års indledende afdragsfrihed.

Herudover har Koncernen et realkreditlån med Nykredit Realkredit på 108,4 mio. kr., der ikke berøres af omlægningen.

Det ekstraordinære afdrag på realkreditgælden vil blive finansieret via nedbringelse af selskabets likvide beholdninger

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

Forventninger til hele året

For hele 2016 forventer bestyrelsen et resultat af primær drift før værdireguleringer, finansielle poster og skat i niveauet 40 mio. kr. (2015: 42,6 mio. kr.)

Bestyrelsen forventer fortsat en pengestrøm i niveauet 15 mio. kr. for hele 2016.

Indre værdi

Selskabets indre værdi beregnes dagligt og offentliggøres ligeledes dagligt 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 99,4 mod 96,2 ultimo 2015, svarende til en stigning på 3,4 pct. Stigningen i indre værdi er udtryk for selskabets positive resultat i perioden.

Totalindkomstopgørelse

Koncern

Note	1.4 - 30.6.16	1.1 - 30.6.16	1.4 - 30.6.15	1.1 - 30.6.15	1.1 - 31.12.15
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	
Lejeindtægter investeringsejendomme	19.935	39.265	18.960	38.122	80.543
Omkostninger investeringsejendomme	-6.526	-16.728	-5.323	-12.142	-28.648
Dagsværdireg. investeringsejendomme	0	0	0	0	4.600
Bruttoresultat	13.409	22.537	13.637	25.980	56.495
Administrationsomkostninger	-2.374	-4.633	-2.100	-4.422	-9.249
Resultat af primær drift (EBIT)	11.035	17.904	11.537	21.558	47.246
Finansielle indtægter	1.174	1.515	742	769	2.460
Finansielle omkostninger	-4.510	-8.073	-3.363	-9.983	-14.431
Resultat før skat	7.699	11.346	8.916	12.344	35.275
Skat af periodens resultat	-1.693	-2.496	-2.105	-2.900	-2.304
Periodens resultat	6.006	8.850	6.811	9.444	32.971
Anden totalindkomst efter skat	0	0	0	0	0
Totalindkomst i alt	6.006	8.850	6.811	9.444	32.971

Balance

<u>Note</u>	Koncern		
	30.6 2016 <u>t.kr.</u>	30.6 2015 <u>t.kr.</u>	31.12 2015 <u>t.kr.</u>
Aktiver			
Investeringsejendomme	954.500	949.900	954.500
Driftsmidler	<u>38</u>	<u>62</u>	<u>38</u>
Langfristede aktiver	<u>954.538</u>	<u>949.962</u>	<u>954.538</u>
Udskudt skatteaktiv	<u>0</u>	<u>270</u>	<u>866</u>
Langfristede aktiver	<u>954.538</u>	<u>950.232</u>	<u>955.404</u>
Tilgodehavender fra lejere	244	146	69
Andre tilgodehavender	1.836	4.050	1.220
Periodeafgrænsningsposter	<u>1.547</u>	<u>1.681</u>	<u>168</u>
Tilgodehavender	<u>3.627</u>	<u>5.877</u>	<u>1.457</u>
Likvide beholdninger	<u>139.471</u>	<u>116.998</u>	<u>137.276</u>
Kortfristede aktiver	<u>143.098</u>	<u>122.875</u>	<u>138.733</u>
Aktiver	<u>1.097.636</u>	<u>1.073.107</u>	<u>1.094.137</u>

Koncern

<u>Note</u>	<u>30.6 2016</u> t.kr.	<u>30.6 2015</u> t.kr.	<u>31.12 2015</u> t.kr.
Passiver			
Selskabskapital	5.482	5.482	5.482
Overført resultat	267.018	234.641	258.168
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0	0
Egenkapital i alt	<u>272.500</u>	<u>240.123</u>	<u>263.650</u>
Udsudte skatteforpligtelser	1.630	0	0
Deposita	26.840	24.247	26.709
3 Prioritetsgæld	759.056	782.612	774.420
Langfristede forpligtelser	<u>787.526</u>	<u>806.859</u>	<u>801.129</u>
Skyldig selskabsskat	0	0	0
3 Prioritetsgæld	22.745	5.152	9.564
Leverandørgæld	841	980	1.430
Anden gæld	13.689	19.217	16.886
Periodeafgrænsningsposter	335	776	1.478
Kortfristede forpligtelser	<u>37.610</u>	<u>26.125</u>	<u>29.358</u>
Passiver	<u>1.097.636</u>	<u>1.073.107</u>	<u>1.094.137</u>

Pengestrømsopgørelse

	1.1 - 30.6 2016	1.1 - 30.6 2015	31.12 2015
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultat af primær drift (EBIT)	17.904	21.558	47.246
Tilbageførsel af dagsværdiregulering	0	0	-4.600
Ændring i driftskapital	-5.493	485	4.046
Betalt skat	-91	-496	755
Pengestrøm fra primær drift	12.320	21.547	47.447
Finansielle indtægter	1.515	769	2.460
Finansielle omkostninger	-8.073	-9.983	-14.431
Tilbageførsel af værdiregulering af prioritetsgæld	583	2.535	-148
Tilbageførsel af dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	-1.515	-496	-2.004
Pengestrøm fra driftsaktivitet	4.830	14.372	33.324
Køb af driftsmidler	0	0	-39
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	0	0	-39
Afdrag og indfrielse på prioritetsgæld	-2.766	-268	-1.365
Deposita, lejere	131	660	3.122
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-2.635	392	1.757
Periodens pengestrøm	2.195	14.764	35.042
Likvider primo	137.276	102.234	102.234
Likvider ultimo	139.471	116.998	137.276

Koncern

	Selskabs- kapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	Fore- slået udbytte t.kr.	Egen- kapital t.kr.
2016				
Egenkapital, primo	5.482	258.168	0	263.650
Totalindkomst i alt	<u>0</u>	<u>8.850</u>	<u>0</u>	<u>8.850</u>
Egenkapital, ultimo	<u>5.482</u>	<u>267.018</u>	<u>0</u>	<u>272.500</u>
2015				
Egenkapital, primo	5.482	225.197	0	230.679
Totalindkomst i alt	<u>0</u>	<u>32.971</u>	<u>0</u>	<u>32.971</u>
Egenkapital, ultimo	<u>5.482</u>	<u>258.168</u>	<u>0</u>	<u>263.650</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 2015, 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 2015.

3. Prioritetsgæld

	30.06.2016	2015
	t.kr.	t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	<u>781.801</u>	<u>783.984</u>
Nominel værdi af prioritetsgæld	<u>780.917</u>	<u>783.683</u>
Prioritetsgæld forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	22.745	9.564
Efter et år og før fem år efter balancedagen	133.981	130.292
Efter fem år efter balancedagen	<u>625.075</u>	<u>644.128</u>
	<u>781.801</u>	<u>783.984</u>
Prioritetsgæld er indregnet således i balancen		
Langfristede forpligtelser	759.056	774.420
Kortfristede forpligtelser	<u>22.745</u>	<u>9.564</u>
	<u>781.801</u>	<u>783.984</u>

Selskabets ejendomme er udelukkende finansieret i dansk realkredit. Realkreditlån optages med lang løbetid (20-30 år) og kort rentefastsættelse (6 måneder).

En overvejende del af gælden (75 pct.) er optaget med udsat amortisering.

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. 7,8 mio. kr.

4. Transaktioner med nærtstående parter

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

	30.06.2016 t.kr.	30.06.2015 t.kr.
Bestyrelsen:		
Bestyrelseshonorar	<u>188</u>	<u>188</u>

FAST EJENDOM

Selskabets ejendomsportefølje

Ejendomstype	Dagsværdi	Porteføljeandel	Udlejningsareal i m ²
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		13.377
Aldersrogade 6C	2100 Kbh. Ø.		3.644
Ørbækvej 268	5220 Odense		2.433
Højrevej 37-39	2200 København NV		5.143
Kontor i alt	365.200.000	38,3%	36.423
Butik			
Mølledamsvej 2	3460 Birkerød		2.446
Rugårdsvej 48-50	5000 Odense		5.173
Butik i alt	50.700.000	5,3%	7.619
Lager og produktion			
Hjilmagervej 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 og produktion i alt	403.700.000	42,3%	106.233
Bolig			
Skipperstræde	6000 Kolding		5.911
Rådhusvej 11-13	2920 Charlottenlund		2.550
Bolig i alt	133.600.000	14,0%	8.461
Andre ejendomme			
Gunnar Clausens Vej 52	8260 Viby J		0
Tomsagervej 5	8230 Åbyhøj		0
Andre ejendomme i alt	1.300.000	0,1%	0
Grand total	954.500.000	100,0%	158.736