

Børsmeddelelse nr. 25/2017
29. august 2017

Delårsrapport, 2. kvartal 2017

Bestyrelsen har dags dato udarbejdet delårsrapport pr. 30. juni 2017 for Fast Ejendom Danmark A/S.

- Resultatet af ejendommenes drift pr. 30. juni 2017 blev et overskud på 25,0 mio. kr. mod et overskud på 22,5 mio. kr. pr. 30. juni 2016.
- Periodens administrationsomkostninger blev 5,1 mio. kr. mod 4,6 mio. kr. pr. 30. juni 2016.
- Værdien af selskabets ejendomme udgør ultimo perioden 956,4 mio. kr. Der har ikke været fortaget reguleringer i perioden.
- Periodens resultat af primær drift blev 20,0 mio. kr. (30. juni 2016: 17,9 mio. kr.)
- Periodens finansielle omkostninger, opgjort netto, blev -7,8 mio. kr. (30. juni 2016: -6,6 mio. kr.).
- Periodens resultat efter skat er herefter et overskud på 9,5 mio. kr. (30. juni 2016: 8,9 mio. kr.)
- Periodens pengestrøm fra driften blev 10,3 mio. kr. (30. juni 2016: 4,8 mio. kr.)
- Ultimo perioden var udlejningsgraden 89,2 mod 90,8 ultimo 2016.
- Loan To Value udgør ultimo perioden 65,3 pct. (30. juni 2016: 67,3 pct.)
- Ultimo perioden er indre værdi pr. aktie 109,75 mod 106,19 ultimo 2016, svarende til en stigning på 3,3 pct.
- Egenkapitalen udgør ultimo perioden 299,0 mio. kr. mod 291,1 mio. kr. ultimo 2016.
- Selskabet har pr. 30. juni tilbagekøbt i alt 16.476 stk. egne aktier til en samlet pris på 1,6 mio. kr., hvilket svarer til en gennemsnitlig kurs på 94,4. Programmet fortsætter indenfor en maksimal ramme på 10,0 mio. kr. indtil april 2018.
- Selskabet har ikke erhvervet eller solgt ejendomme i perioden.

FAST EJENDOM

- For hele 2017 forventer bestyrelsen fortsat et resultat af primær drift eksklusiv værdireguleringer af investeringsejendomme i niveauet 37 mio. kr. (2016: 40,9 mio. kr.)
- Bestyrelsen forventer en pengestrøm fra driften i niveauet 23 mio. kr. for hele 2017. I delårsrapporten fra 1. kvartal 2017 var forventningen en pengestrøm på 27 mio. kr. Faldet i pengestrømmen skyldes primært at der, for at sikre genudlejning og fastholdelse af eksisterende lejere, er afsat 5 mio. kr. til istandsættelse og forbedring af udvalgte lejemål.

*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.....	7
Totalindkomstopgørelse	8
Balance	9
Pengestrømsopgørelse.....	11
Noter	13
Selskabets ejendomsportefølje	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato udarbejdet delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. juni 2017.

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 2017

Niels Roth
formand

Peter Olsson
næstformand

Søren Hofman Laursen

FAST EJENDOM

Hoved- og nøgletal

	1.1 - 30.06 2017	1.1 - 30.6 2016	31.12 2016
Hovedtal i t.kr.			
Totalindkomstopgørelse			
Lejeindtægter	39.295	39.265	80.128
Resultat af ejendommenes drift	25.031	22.537	50.058
Værdireguleringer af investeringsejendomme	0	0	1.900
Administrationsomkostninger	-5.058	-4.633	-9.154
Resultat af primær drift	19.974	17.904	42.804
Finansielle poster, netto	-7.799	-6.558	-12.947
Resultat før skat	12.175	11.346	29.857
Periodens resultat	9.497	8.850	27.432
Balance			
Langfristede aktiver	956.413	954.538	956.413
Kortfristede aktiver	68.055	143.098	67.459
Selskabskapital	5.482	5.482	5.482
Egenkapital	299.022	272.500	291.082
Langfristede gældsforpligtelser	695.763	787.526	701.972
Kortfristede gældsforpligtelser	29.683	37.610	30.818
Balancesum	1.024.468	1.097.636	1.023.872
Investering i langfristede aktiver	0	0	0
Antal aktier i omløb, stk.	2.724.631	2.741.107	2.741.107
Nøgletal			
Ejendomsafkast før værdiregulering (Afkastgrad 1) (pct.)	*) 2,1	1,9	4,2
Ejendomsafkast efter værdiregulering (Afkastgrad 2) (pct.)	*) 2,1	1,9	4,4
Periodens forrentning målt på indre værdi	*) 3,3	3,4	10,4
Forrentning af egenkapital (pct.)	*) 3,2	3,3	9,9
Areal ultimo (kvm.)	158.065	158.736	158.065
Udlejningsgrad (pct.)	89,2	90,9	90,8
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav excl. udviklingsejendomme (pct.)	7,1	7,3	7,1
Resultat af ejendomme (kr. pr. udlejet kvm.)	*) 178	156	349
Husleje (kr. pr. kvm) *)	*) 279	273	558
Resultat af ejendomme inkl. værdiregulering (kr. pr. kvm.)	*) 178	156	362
Dagsværdi af ejendomme (kr. pr. kvm.)	6.051	6.013	6.051
Omkostningsprocent (pct.)	*) 0,53	0,49	0,96
Indre værdi	109,75	99,41	106,19
Børskurs	93,00	81,00	82,00
Resultat pr. aktie (kr.)	*) 3,49	3,23	10,01
Gennemsnitlig lånerente (pct.)	*) 0,99	0,96	2,15
Loan to Value	65,3	67,3	65,9
Gennemsnitlig antal ansatte	7	7	7

*) Nøgletal pr. 30.06.2016 og 30.06.2017 er ikke omregnet til helårsnøgletal

Definitioner og beregningsformler fremgår af selskabets årsrapport for 2016

FAST EJENDOM

Bestyrelsens beretning

Koncernens lejeindtægter i perioden udgør 39,3 mio. kr. mod 39,3 mio. kr. pr. 30. juni 2016.

Ejendommenes driftsomkostninger blev i perioden 14,3 mio. kr. mod 16,7 mio. kr. pr. 30. juni 2016. Faldet i driftsomkostningerne skyldes primært en periodeforskydning i omkostningerne til vedligeholdelse samt renoivering og indretning af lejemål i første halvår 2017, hvorefter disse udgjorde 5,7 mio. kr. i halvåret mod 8,3 mio. kr. i samme periode sidste år.

Resultatet af ejendommenes drift pr. 30. juni blev et overskud på 25,0 mio. kr. mod et overskud på 22,5 mio. kr. pr. 30. juni 2016.

Dagsværdien af selskabets ejendomme udgør ultimo perioden 956,4 mio. kr. svarende til ultimo 2016. Der har ikke været foretaget reguleringer af ejendommene i perioden. Der er ved værdiansættelsen af selskabets ejendomme pr. 30. juni 2017 anvendt et gennemsnitligt vægtet afkastkrav på 7,1 pct. (31. december 2016: 7,1 pct.).

Periodens administrationsomkostninger blev 5,1 mio. kr. mod 4,6 mio. kr. pr. 30. juni 2016.

Periodens resultat af primær drift blev herefter 20,0 mio. kr. (30. juni 2016: 17,9 mio. kr.)

Periodens finansielle poster, opgjort netto, blev -7,8 mio. kr. (30. juni 2016: -6,6 mio. kr.).

Heraf udgør de finansielle omkostninger -10,1 mio. kr. bestående af renteudgifter (-7,0 mio. kr.) og kursreguleringer af prioritetsgælden (-3,1 mio. kr.). De finansielle omkostninger for samme periode sidste år udgjorde -8,1 mio. kr. bestående af renteudgifter (-7,5 mio. kr.) og kursreguleringer af prioritetsgælden (-0,6 mio. kr.).

De finansielle indtægter udgør 2,3 mio. kr. bestående af renteindtægter (0,1 mio. kr.) og dagsværdiregulering af renteswaps (2,2 mio. kr.). De finansielle indtægter for samme periode sidste år udgjorde 1,5 mio. kr. alene bestående af dagsværdiregulering af renteswaps.

Den gennemsnitlige effektive rente inklusiv bidrag for perioden på selskabets prioritetsgæld pr. 30. juni 2017 var 0,99 pct. (svarende til 1,99 pct. p.a.) mod 0,96 pct. 30. juni 2016.

Periodens resultat efter skat er herefter et overskud på 9,5 mio. kr. (30. juni 2016: 8,9 mio. kr.)

Periodens pengestrøm fra driften blev 10,3 mio. kr. mod 4,8 mio. kr. pr. 30. juni 2016 (+5,5 mio. kr.). Stigningen i pengestrømmen skyldes dels faldet i omkostninger til vedligeholdelse og særindretninger, dels en relativt mindre binding af driftskapital.

Tilbagekøbsprogram

Selskabet har pr. 30. juni tilbagekøbt i alt 16.476 stk. egne aktier til en samlet pris på 1,6 mio. kr., hvilket svarer til en gennemsnitlig kurs på 94,4. Efter regnskabsperiodens afslutning har selskabet pr. 25. august opkøbt yderligere 10.049 stk. aktier for et beløb på 1,0 mio. kr. svarende til en gennemsnitlig kurs på 95,6. Selskabet ejer herefter 1,0 % af aktierne.

I forhold til det udmeldte tilbagekøbsprogram på op til 10,0 mio. kr. i perioden april 2017 – april 2018 udestår der herefter tilbagekøb for op til 7,4 mio. kr.



Tilbagekøbsprogrammet kan blive ændret, hvis bestyrelsens resultatforventning ændres. Selskabet oplyser ugentligt om status for tilbagekøb samt eventuelle ændringer i programmet.

Annullering af aktier

Der er ikke annulleret aktier i perioden. Antallet af udstedte aktier er således uændret 2.741.107 stk., mens antal aktier i omløb pr. 30. juni 2017 udgør 2.724.631 stk.

Udlejningsgraden, målt på lejeindtægt fra selskabets ejendomsportefølje, var med udgangen af perioden 89,2 pct. mod 90,8 pct. ved udgangen af 2016. I første halvår har der været 18 indflytninger svarende til en årlig leje på 2,8 mio. kr. og 4.052 kvm. I samme periode har der været 15 udflytninger svarende til en årlig leje på 2,9 mio. kr. og 3.570 kvm.

Selskabets prioritetsgæld udgør ultimo 2. kvartal 689,2 mio. kr. Realkreditlånene er optaget med halvårlig rentefastsættelse (CIBOR 6). Den gennemsnitlige varighed på selskabets låneportefølje var ultimo perioden 0,49 år.

Loan To Value udgør ultimo perioden 65,3 pct. (ultimo 2016: 65,9 pct.)

Egenkapitalen udgør ultimo perioden 299,0 mio. kr. mod 291,1 mio. kr. ultimo 2016.

Køb og salg

Selskabet har ikke erhvervet eller solgt ejendomme i perioden.

Renteafdækning

Tidligere indgåede renteswaps er udløbet pr. 30. juni 2017. 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 delårsrapport indtruffet begivenheder, som i væsentlig grad påvirker resultatet eller balancen.

Forventninger til hele året

For hele 2017 forventer bestyrelsen fortsat et resultat af primær drift i niveauet 37 mio. kr. (2016: 40,9 mio. kr.)

Bestyrelsen forventer en pengestrøm fra driften i niveauet 23 mio. kr. for hele 2017. I delårsrapporten fra 1. kvartal 2017 var forventningen en pengestrøm på 27 mio. kr. Faldet i pengestrømmen skyldes primært, at der, for at sikre genudlejning og fastholdelse af eksisterende lejere, er afsat 5 mio. kr. til istandsættelse og forbedring af udvalgte lejemål.

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 109,75 mod 106,19 ultimo 2016, svarende til en stigning på 3,3 pct.

Totalindkomstopgørelse for koncernen

	01.01.17 - 30.06.17	01.01.16 - 30.06.16	01.01.16 - 31.12.16
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Lejeindtægter investeringsejendomme	39.295	39.265	80.128
Omkostninger investeringsejendomme	-14.263	-16.728	-30.070
Dagsværdiregl. investeringsejendomme	0	0	1.900
Bruttoresultat	25.031	22.537	51.958
Administrationsomkostninger	-5.058	-4.633	-9.154
Resultat af primær drift (EBIT)	19.974	17.904	42.804
Finansielle indtægter	2.321	1.515	3.828
Finansielle omkostninger	-10.120	-8.073	-16.775
Resultat før skat	12.175	11.346	29.857
Skat af periodens resultat	-2.679	-2.496	-2.425
Periodens resultat	9.497	8.850	27.432
Anden totalindkomst efter skat	0	0	0
Totalindkomst i alt	9.497	8.850	27.432

Balance

<u>Note</u>	<u>30.06.2017</u> <u>t.kr.</u>	<u>30.06.2016</u> <u>t.kr.</u>	<u>31.12.2016</u> <u>t.kr.</u>
Aktiver			
Investeringsejendomme	956.400	954.500	956.400
Driftsmidler	13	38	13
Langfristede aktiver	956.413	954.538	956.413
Udskudt skatteaktiv	0	0	0
Langfristede aktiver	956.413	954.538	956.413
Tilgodehavender fra lejere	291	244	357
Andre tilgodehavender	1	1.836	756
Periodeafgrænsningsposter	3.087	1.547	1.373
Tilgodehavender	3.379	3.627	2.486
Likvide beholdninger	64.676	139.471	64.973
Kortfristede aktiver	68.055	143.098	67.459
Aktiver	1.024.468	1.097.636	1.023.872

Balance

Note	30.06.2017 t.kr.	30.06.2016 t.kr.	31.12.2016 t.kr.
Passiver			
Selskabskapital	-5.482	-5.482	-5.482
Reserve for egne aktier	1.556	0	0
Overført resultat	-295.096	-267.018	-285.600
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0	0
Egenkapital i alt	-299.022	-272.500	-291.082
Udskudte skatteforpligtelser	0	-1.630	0
Deposita	-27.152	-26.840	-26.887
3 Prioritetsgæld	-668.610	-759.056	-675.085
Langfristede forpligtelser	-695.763	-787.526	-701.972
Skyldig selskabsskat	-1.376	0	-1.376
3 Prioritetsgæld	-20.547	-22.745	-20.256
Leverandørgæld	-1.403	-841	-578
Anden gæld	-6.261	-13.689	-8.507
Periodeafgrænsningsposter	-95	-335	-101
Kortfristede forpligtelser	-29.683	-37.610	-30.818
Passiver	-1.024.468	-1.097.636	-1.023.872

Pengestrømsopgørelse

	01.01.17 - 30.06.17	01.01.16 - 30.06.16	31.12 2016
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultat af primær drift (EBIT)	19.974	17.904	42.804
Tilbageførsel af dagsværdiregulering	0	0	-1.900
Ændring i driftskapital	-2.655	-5.493	-8.292
Betalt skat	-91	-91	320
Pengestrøm fra primær drift	17.227	12.320	32.932
Finansielle indtægter	2.321	1.515	3.828
Finansielle omkostninger	-10.120	-8.073	-16.775
Tilbageførsel af værdiregulering af prioritetsgæld	3.094	583	1.798
Tilbageførsel af dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	-2.252	-1.515	-3.823
Pengestrøm fra driftsaktivitet	10.271	4.830	17.960
Køb af egne aktier	-1.556	0	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-1.556	0	0
Afdrag og indfrielse på prioritetsgæld	-9.277	-2.766	-90.441
Deposita, lejere	265	131	178
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-9.012	-2.635	-90.263
Periodens pengestrøm	-297	2.195	-72.303
Likvider primo	64.973	137.276	137.276
Likvider ultimo	64.676	139.471	64.973

	Selskabs- kapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	Fore- slået udbytte t.kr.	Egen- kapital t.kr.
2017				
Egenkapital, primo	5.482	285.600	0	291.082
Reserve for egne aktier	0	0	0	-1.557
Totalindkomst i alt	<u>0</u>	<u>9.497</u>	<u>0</u>	<u>9.497</u>
Egenkapital, ultimo	<u>5.482</u>	<u>295.097</u>	<u>0</u>	<u>299.022</u>
2016				
Egenkapital, primo	5.482	258.168	0	263.650
Totalindkomst i alt	<u>0</u>	<u>27.432</u>	<u>0</u>	<u>27.432</u>
Egenkapital, ultimo	<u>5.482</u>	<u>285.600</u>	<u>0</u>	<u>291.082</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 2016, 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 2016.

3. Prioritetsgæld

	30.06.2017	2016
	t.kr.	t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	<u>689.157</u>	<u>695.341</u>
Nominal værdi af prioritetsgæld	<u>680.976</u>	<u>693.242</u>
Prioritetsgæld forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	20.547	20.256
Efter et år og før fem år efter balancedagen	82.320	133.981
Efter fem år efter balancedagen	<u>586.290</u>	<u>541.104</u>
	<u>689.157</u>	<u>695.341</u>
Prioritetsgæld er indregnet således i balancen		
Langfristede forpligtelser	668.610	675.085
Kortfristede forpligtelser	<u>20.547</u>	<u>20.256</u>
	<u>689.157</u>	<u>695.341</u>

FAST EJENDOM

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

43 pct. af gælden er optaget med opsat 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. 6,9 mio. kr.

4. Transaktioner med nærtstående parter

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

	30.06.2017 t.kr.	31.06.2016 t.kr.
Bestyrelsen:		
Bestyrelseseshonorar	<u>188</u>	<u>188</u>

FAST EJENDOM

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	348.100.000	36,5%	35.752
Butik			
Mølledamsvej 2	3460	Birkerød	2.446
Rugårdsvej 48-50	5000	Odense	5.173
Butik i alt	44.400.000	4,7%	7.619
Lager og produktion			
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
Bredbjergvej 1	2630	Taastrup	12.436
Kærup Industrivej	4100	Ringsted	13.988
Lager og produktion i alt	414.600.000	43,5%	106.233
Bolig			
Skipperstræde	6000	Kolding	5.911
Rådhusvej 11-13	2920	Charlottenlund	2.550
Bolig i alt	144.300.000	15,1%	8.461
Andre ejendomme			
Gunnar Clausens Vej 52	8260	Viby J	0
Tomsagervej 5	8230	Åbyhøj	0
Andre ejendomme i alt	1.400.000	0,1%	0
Grand total	952.800.000	100,0%	158.065