

Børsmeddelelse nr. 4/2017
20. april 2017

Delårsrapport, 1. kvartal 2017

Bestyrelsen har dags dato udarbejdet delårsrapport pr. 31. marts 2017 for Fast Ejendom Danmark A/S.

- Resultatet af ejendommenes drift pr. 31. marts 2017 blev et overskud på 13,5 mio. kr. mod 9,1 mio. kr. pr. 31. marts 2016.
- Periodens administrationsomkostninger blev 2,3 mio. kr. mod 2,3 mio. kr. pr. 31. marts 2016.
- Periodens resultat før værdiregulering, finansielle poster og skat blev 11,2 mio. kr. (31. marts 2016: 6,9 mio. kr.)
- Periodens finansielle omkostninger, opgjort netto, blev -4,4 mio. kr. (31. marts 2016: -3,2 mio. kr.). Heraf udgør periodens renteudgifter netto -3,5 mio. kr. (31. marts 2016: -3,6 mio. kr.), mens dagsværdiregulering af renteswaps udgør 1,1 mio. kr. (31. marts 2016: 0,9 mio. kr.) og af prioritetsgæld -2,1 mio. kr. (31. marts 2016: -0,5 mio. kr.)
- Værdien af selskabets ejendomme udgør ultimo perioden 956,4 mio. kr. hvilket svarer til værdien ultimo 2016.
- Periodens resultat efter skat er herefter et overskud på 5,3 mio. kr. (31. marts 2016: 2,8 mio. kr.)
- Periodens pengestrøm fra driften blev 2,0 mio. kr. (31. marts 2016: 0,1 mio. kr.)
- Ultimo perioden var udlejningsgraden 91,1 mod 90,8 ultimo 2016.
- Loan To Value udgør ultimo perioden 65,9 pct. (ultimo 2016: 65,9 pct.)
- Ultimo perioden er indre værdi pr. aktie 108,13 mod 106,19 ultimo 2016, svarende til en stigning på 1,8 pct.
- Egenkapitalen udgør ultimo perioden 296,4 mio. kr. mod 291,1 mio. kr. ultimo 2016.

FAST EJENDOM

- Selskabet har ikke erhvervet eller solgt ejendomme i perioden.
- For hele 2017 forventer bestyrelsen fortsat et resultat af primær drift før værdireguleringer, finansielle poster og skat i niveauet 37 mio. kr. (2016: 40,9 mio. kr.)
- Bestyrelsen forventer fortsat en pengestrøm fra driften i niveauet 27 mio. kr. for hele 2017.

*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 31. marts 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. 31. marts 2017 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 31. marts 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 20. april 2017

Niels Roth
formand

Flemming Borreskov
næstformand

Peter Olsson

FAST EJENDOM

Hoved- og nøgletal

t.kr.

	1.1 - 31.03 2017	1.1 - 31.3 2016	31.12 2016
Hovedtal			
Totalindkomstopgørelse			
Lejeindtægter	19.913	19.330	80.128
Resultat af ejendommenes drift	13.541	9.128	50.058
Værdireguleringer af investeringsejendomme	0	0	1.900
Administrationsomkostninger	-2.328	-2.259	-9.154
Resultat af primær drift	11.213	6.869	42.804
Finansielle poster, netto	-4.385	-3.222	-12.947
Resultat før skat	6.828	3.647	29.857
Resultat før skat ekskl. dagsværdireguleringer	6.828	3.647	27.957
Periodens resultat	5.327	2.844	27.432
Balance			
Langfristede aktiver	956.413	954.601	956.413
Kortfristede aktiver	69.911	141.968	67.459
Selskabskapital	5.482	5.482	5.482
Egenkapital	296.409	266.494	291.082
Langfristede gældsforpligtelser	701.995	795.861	701.972
Kortfristede gældsforpligtelser	27.921	34.214	30.818
Balancesum	1.026.324	1.096.569	1.023.872
Investering i langfristede aktiver	0	0	0
Antal aktier i omløb, stk.	2.741.107	2.741.107	2.741.107
Nøgletal			
Ejendomsafkast før værdiregulering (Afkastgrad 1) (pct.)	*) 1,2	0,7	4,2
Ejendomsafkast efter værdiregulering (Afkastgrad 2) (pct.)	*) 1,2	0,7	4,4
Periodens forrentning målt på indre værdi	*) 1,8	1,1	10,4
Forrentning af egenkapital (pct.)	*) 1,8	1,1	9,9
Areal ultimo (kvm.)	158.065	158.736	158.065
Udlejningsgrad (pct.)	91,1	90,6	90,8
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav excl. udviklingsejendomme (pct.)	7,1	7,3	7,1
Resultat af ejendomme (kr. pr. udlejet kvm.)	*) 94	63	349
Husleje (kr. pr. kvm. *)	*) 139	134	558
Resultat af ejendomme inkl. værdiregulering (kr. pr. kvm.)	*) 94	63	362
Dagsværdi af ejendomme (kr. pr. kvm.)	6.051	6.013	6.051
Omkostningsprocent (pct.)	*) 0,24	0,24	0,96
Indre værdi	108,13	97,22	106,19
Børskurs	86,50	72,50	82,00
Resultat pr. aktie (kr.)	*) 1,94	1,04	10,01
Gennemsnitlig lånerente (pct.)	*) 0,50	0,45	2,15
Loan to Value	65,9	67,8	65,9
Gennemsnitlig antal ansatte	7	7	7

*) Nøgletal pr. 31.03.2016 og 31.03.2017 er ikke omregnet til helårsnøgletal

Definitioner og beregningsformler fremgår af selskabets årsrapport for 2016

FAST EJENDOM

Bestyrelsens beretning

Koncernens lejeindtægter i perioden udgør 19,9 mio. kr. mod 19,3 mio. kr. pr. 31. marts 2016.

Ejendommenes driftsomkostninger blev i perioden 6,4 mio. kr. mod 10,2 mio. kr. pr. 31. marts 2016. Faldet i driftsomkostningerne skyldes, at omkostningerne til renovering og indretning af lejemål i 1 kvartal 2017 udgør 0,1 mio. kr. mod 3,9 mio. kr. i samme periode sidste år. De realiserede omkostninger til renovering og indretning ligger væsentligt under det forventede niveau for resten af året.

Resultatet af ejendommenes drift pr. 31. marts blev et overskud på 13,5 mio. kr. mod 9,1 mio. kr. pr. 31. marts 2016.

Periodens administrationsomkostninger blev 2,3 mio. kr. mod 2,3 mio. kr. pr. 31. marts 2016.

Periodens resultat før værdiregulering, finansielle poster og skat blev herefter 11,2 mio. kr. (31. marts 2016: 6,9 mio. kr.)

Periodens finansielle omkostninger, opgjort netto, blev -4,4 mio. kr. (31. marts 2016: -3,2 mio. kr.) Heraf udgør periodens renteudgifter netto -3,5 mio. kr. (31. marts 2016: -3,6 mio. kr.), mens dagsværdiregulering af renteswaps udgør 1,1 mio. kr. (31. marts 2016: 0,9 mio. kr.) og af prioritetsgæld -2,1 mio. kr. (31. marts 2016: -0,5 mio. kr.)

Den gennemsnitlige effektive rente inklusiv bidrag på selskabets prioritetsgæld pr. 31. marts 2017 var 1,96 pct. p.a. mod 1,86 pct. p.a. 31. marts 2016.

Dagsværdien af selskabets ejendomme udgør ultimo perioden 956,4 mio. kr., hvilket er uændret i forhold til ultimo 2016.

Der er ved værdiansættelsen af selskabets ejendomme pr. 31. marts 2017 anvendt et gennemsnitligt vægtet afkastkrav på 7,1 pct. (31. december 2016: 7,1 pct.).

Periodens resultat efter skat er herefter et overskud på 5,3 mio. kr. (31. marts 2016: 2,8 mio. kr.)

Periodens pengestrøm fra driften blev 2,0 mio. kr. (31. marts 2016: 0,1 mio. kr.)

Udlejningsgraden, målt på lejeindtægt fra selskabets ejendomsportefølje, var med udgangen af perioden 91,1 pct. mod 90,8 pct. ved udgangen af 2016.

FAST EJENDOM

Selskabets prioritetsgæld udgør ultimo 1. kvartal 692,3 mio. kr. Realkreditlånene er optaget med halvårlig rentefastsættelse (CIBOR 6). Den gennemsnitlige varighed på selskabets låneportefølje var ultimo perioden 0,28 år.

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

Egenkapitalen udgør ultimo perioden 296,4 mio. kr. mod 291,1 mio. kr. ultimo 2016.

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 30. juni 2012 til 30. juni 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

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 før værdireguleringer, finansielle poster og skat i niveauet 37 mio. kr. (2016: 40,9 mio. kr.)

Bestyrelsen forventer fortsat en pengestrøm fra driften i niveauet 27 mio. kr. for hele 2017.

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 108,13 mod 106,19 ultimo 2016, svarende til en stigning på 1,8 pct.

Totalindkomstopgørelse

Koncern

Note	1.1 - 31.3.17	1.1 - 31.3.16	1.1 - 31.12.16
	t.kr.	t.kr.	
Lejeindtægter investeringsejendomme	19.913	19.330	80.128
Omkostninger investeringsejendomme	-6.372	-10.202	-30.070
Dagsværdireg. investeringsejendomme	0	0	1.900
Bruttoresultat	13.541	9.128	51.958
Administrationsomkostninger	-2.328	-2.259	-9.154
Resultat af primær drift (EBIT)	11.213	6.869	42.804
Finansielle indtægter	1.127	341	3.828
Finansielle omkostninger	-5.512	-3.563	-16.775
Resultat før skat	6.828	3.647	29.857
Skat af periodens resultat	-1.501	-803	-2.425
Periodens resultat	5.327	2.844	27.432
Anden totalindkomst efter skat	0	0	0
Totalindkomst i alt	5.327	2.844	27.432

Balance

<u>Note</u>	<u>31.03 2017</u> t.kr.	<u>31.03 2016</u> t.kr.	<u>31.12 2016</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	956.400	954.500	956.400
Driftsmidler	13	38	13
Langfristede aktiver	956.413	954.538	956.413
Udskudt skatteaktiv	0	63	0
Langfristede aktiver	956.413	954.601	956.413
Tilgodehavender fra lejere	1.332	210	357
Andre tilgodehavender	807	1.493	756
Periodeafgrænsningsposter	5.432	4.011	1.373
Tilgodehavender	7.571	5.714	2.486
Likvide beholdninger	62.340	136.254	64.973
Kortfristede aktiver	69.911	141.968	67.459
Aktiver	1.026.324	1.096.569	1.023.872

Balance

<u>Note</u>	<u>31.03 2017</u> t.kr.	<u>31.03 2016</u> t.kr.	<u>31.12 2016</u> t.kr.
Passiver			
Selskabskapital	5.482	5.482	5.482
Overført resultat	290.927	261.012	285.600
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0	0
Egenkapital i alt	<u>296.409</u>	<u>266.494</u>	<u>291.082</u>
Udsudte skatteforpligtelser	1.501	0	0
Deposita	27.365	26.902	26.887
3 Prioritetsgæld	673.129	768.959	675.085
Langfristede forpligtelser	<u>701.995</u>	<u>795.861</u>	<u>701.972</u>
3 Prioritetsgæld	19.144	14.253	20.256
Leverandørgæld	713	1.256	578
Anden gæld	6.778	18.268	8.507
Periodeafgrænsningsposter	0	437	101
Kortfristede forpligtelser	<u>27.920</u>	<u>34.214</u>	<u>30.818</u>
Passiver	<u>1.026.324</u>	<u>1.096.569</u>	<u>1.023.872</u>

Pengestrømsopgørelse

	1.1 - 31.3 2017	1.1 - 31.3 2016	31.12 2016
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultat af primær drift (EBIT)	11.213	6.869	42.804
Tilbageførsel af dagsværdiregulering	0	0	-1.900
Ændring i driftskapital	-5.653	-3.125	-8.292
Betalt skat	-91	-91	320
Pengestrøm fra primær drift	5.469	3.653	32.932
Finansielle indtægter	1.127	341	3.828
Finansielle omkostninger	-5.512	-3.563	-16.775
Tilbageførsel af værdiregulering af prioritetsgæld	2.062	533	1.798
Tilbageførsel af dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	-1.127	-874	-3.823
Pengestrøm fra driftsaktivitet	2.019	90	17.960
Køb af driftsmidler	0	0	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	0	0	0
Afdrag og indfrielse på prioritetsgæld	-5.130	-1.305	-90.441
Deposita, lejere	478	193	178
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-4.652	-1.112	-90.263
Periodens pengestrøm	-2.633	-1.022	-72.303
Likvider primo	64.973	137.276	137.276
Likvider ultimo	62.340	136.254	64.973

Koncern

	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
Totalindkomst i alt	<u>0</u>	<u>5.327</u>	<u>0</u>	<u>5.327</u>
Egenkapital, ultimo	<u>5.482</u>	<u>290.927</u>	<u>0</u>	<u>296.409</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

	31.03.2017	2016
	t.kr.	t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	<u>692.273</u>	<u>695.341</u>
Nominal værdi af prioritetsgæld	<u>688.112</u>	<u>693.242</u>
Prioritetsgæld forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	19.144	20.256
Efter et år og før fem år efter balancedagen	82.109	133.981
Efter fem år efter balancedagen	<u>591.020</u>	<u>541.104</u>
	<u>692.273</u>	<u>695.341</u>
Prioritetsgæld er indregnet således i balancen		
Langfristede forpligtelser	673.129	675.085
Kortfristede forpligtelser	<u>19.144</u>	<u>20.256</u>
	<u>692.273</u>	<u>695.341</u>

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. 6,6 mio. kr.

4. Transaktioner med nærtstående parter

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

	31.03.2017 t.kr.	31.03.2016 t.kr.
Bestyrelsen:		
Bestyrelseshonorar	<u>125</u>	<u>94</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		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	351.700.000	36,8%	35.752
Butik			
Mølledamsvej 2	3460 Birkerød		2.446
Rugårdsvej 48-50	5000 Odense		5.173
Butik i alt	44.400.000	4,6%	7.619
Lager og produktion			
Hjulgagervej 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	414.600.000	43,4%	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	956.400.000	100,0%	158.065