

Børsmeddelelse nr. 6/2015
20. april 2016

Delårsrapport, 1. kvartal 2016

Bestyrelsen har dags dato udarbejdet delårsrapport pr. 31. marts 2016 for Fast Ejendom Danmark A/S.

- Resultatet af ejendommenes drift pr. 31. marts 2016 blev et overskud på 9,1 mio. kr. mod 12,3 mio. kr. pr. 31. marts 2015. Det mindre driftsresultat i forhold til samme periode sidste år skyldes omkostninger til renovering og indretning af lejemål i koncernens ejendomme.
- Periodens administrationsomkostninger blev -2,3 mio. kr. mod -2,3 mio. kr. pr. 31. marts 2015.
- Periodens resultat før værdiregulering, finansielle poster og skat blev 6,9 mio. kr. (31. marts 2015: 10,0 mio. kr.)
- Periodens finansielle omkostninger, opgjort netto, blev -3,2 mio. kr. (31. marts 2015: -6,6 mio. kr.). Heraf udgør periodens renteudgifter netto -3,6 mio. kr. (31. marts 2015: -3,6 mio. kr.), mens dagsværdiregulering af renteswaps udgør 0,9 mio. kr. (31. marts 2015: -2,2 mio. kr.) og af prioritetsgæld -0,5 mio. kr. (31. marts 2015: -0,8 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 2,8 mio. kr. (31. marts 2015: 2,6 mio. kr.)
- Periodens pengestrøm fra driften blev 0,1 mio. kr. (31. marts 2015: 2,4 mio. kr.)
- Ultimo perioden var udlejningsgraden 90,6 mod 91,5 ultimo 2015.
- Der er i perioden opsagt 266 kvadratmeter og genudlejet 2.816 kvadratmeter.
- Loan To Value udgør ultimo perioden uændret 67,8 pct. i forhold til ultimo 2015.
- Ultimo perioden er indre værdi pr. aktie 97,2 mod 96,2 ultimo 2015, svarende til en stigning på 1,1 pct.
- Egenkapitalen udgør ultimo perioden 266,5 mio. kr. mod 263,7 mio. kr. ultimo 2015.

FAST EJENDOM

- Selskabet har ikke erhvervet eller solgt ejendomme i perioden.
- For 2016 forventer bestyrelsen et resultat af primær drift før værdireguleringer, finansielle poster og skat i niveauet 40 mio. kr., hvilket er i overensstemmelse med det i årsrapporten for 2015 udmeldte. (2015: 42,6 mio. kr.)
- Bestyrelsen forventer fortsat en pengestrøm fra driftsaktivitet i niveauet 28 mio. kr. for 2016.

*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 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. 31. marts 2016 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 31. marts 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 20. april 2016

Niels Roth
formand

Flemming Borreskov
næstformand

Peter Olsson

FAST EJENDOM

Hoved- og nøgletal

t.kr.

	1.1 - 31.3 2016	1.1 - 31.3 2015	31.12 2015
Hovedtal			
Totalindkomstopgørelse			
Lejeindtægter	19.330	19.162	80.543
Resultat af ejendommenes drift	9.128	12.343	51.895
Værdireguleringer af investeringsejendomme	0	0	4.600
Administrationsomkostninger	-2.259	-2.322	-9.249
Resultat af primær drift	6.869	10.021	47.246
Finansielle poster, netto	-3.222	-6.593	-11.971
Resultat før skat	3.647	3.428	35.275
Resultat før skat ekskl. dagsværdireguleringer	3.647	3.428	30.675
Periodens resultat	2.844	2.633	32.971
Balance			
Langfristede aktiver	954.601	952.337	955.404
Kortfristede aktiver	141.968	112.157	138.733
Selskabskapital	5.482	5.482	5.482
Egenkapital	266.494	233.312	263.650
Langfristede gældsforpligtelser	795.861	807.764	801.129
Kortfristede gældsforpligtelser	34.214	23.418	29.358
Balancesum	1.096.569	1.064.494	1.094.137
Investering i langfristede aktiver	0		39
Antal aktier i omløb, stk.	2.741.107	2.741.107	2.741.107
Nøgletal			
Ejendomsafkast før værdiregulering (Afkastgrad 1) (pct.)	*) 0,7	1,0	4,4
Ejendomsafkast efter værdiregulering (Afkastgrad 2) (pct.)	*) 0,7	1,0	4,9
Periodens forrentning målt på indre værdi	*) 1,1	1,1	14,3
Forrentning af egenkapital (pct.)	*) 1,1	1,1	13,3
Areal ultimo (kvm.)	158.736	158.736	158.736
Udlejningsgrad (pct.)	90,6	84,1	91,5
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav excl. udviklingsejendomme (pct.)	7,3	7,3	7,3
Resultat af ejendomme (kr. pr. udlejet kvm.)	*) 63	92	360
Husleje (kr. pr. kvm) *)	*) 134	144	559
Resultat af ejendomme inkl. værdiregulering (kr. pr. kvm.)	*) 63	92	392
Dagsværdi af ejendomme (kr. pr. kvm.)	6.013	5.985	6.013
Omkostningsprocent (pct.)	*) 0,24	0,24	0,97
Indre værdi	97,22	85,12	96,18
Børskurs	72,50	48,10	65,00
Resultat pr. aktie (kr.)	*) 1,04	0,96	12,03
Gennemsnitlig lånerente (pct.)	*) 0,45	0,46	1,80
Loan to Value	67,8	71,9	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

Resultatet af ejendommenes drift pr. 31. marts blev et overskud på 9,1 mio. kr. mod 12,3 mio. kr. pr. 31. marts 2015.

Det mindre driftsresultat i forhold til samme periode sidste år skyldes omkostninger til renovering og indretning af lejemål i koncernens ejendomme. Periodens omkostninger vedrørende investeringsejendomme blev således -10,2 mio. kr. mod -6,8 mio. pr. 31. marts 2015.

Periodens administrationsomkostninger blev -2,3 mio. kr. mod -2,3 mio. kr. pr. 31. marts 2015.

Periodens resultat før værdiregulering, finansielle poster og skat blev herefter 6,9 mio. kr. (31. marts 2015: 10,0 mio. kr.)

Periodens finansielle omkostninger, opgjort netto, blev -3,2 mio. kr. (31. marts 2015: -6,6 mio. kr.)

De finansielle omkostninger sammensætter sig af renteudgifter netto på -3,6 mio. kr. (31. marts 2015: -3,6 mio. kr.), kursregulering af prioritetsgæld med -0,5 mio. kr. (31. marts 2015: -0,8 mio. kr.) samt dagsværdiregulering af renteswaps med 0,9 mio. kr. (31. marts 2015: -2,2 mio. kr.).

Den gennemsnitlige effektive rente på selskabets prioritetsgæld pr. 31. marts 2016 var 1,86 pct. p.a. mod 1,34 pct. p.a. 31. marts 2015.

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

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

Periodens resultat efter skat er herefter et overskud på 2,8 mio. kr. (31. marts 2015: 2,6 mio. kr.)

Periodens pengestrøm fra driften blev 0,1 mio. kr. (31. marts 2015: 2,4 mio. kr.)

Udlejningsgraden, målt på lejeindtægt fra selskabets ejendomsportefølje, var med udgangen af perioden 90,6 pct. mod 91,5 pct. ved udgangen af 2015.

Der er i perioden opsagt 266 kvadratmeter og genudlejet 2.816 kvadratmeter.

FAST EJENDOM

Selskabets prioritetsgæld udgør ultimo 1. kvartal 783,2 mio. kr. 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 uændret 67,8 pct. i forhold til ultimo 2015.

Egenkapitalen udgør ultimo perioden 266,5 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

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 2016 forventer bestyrelsen et resultat af primær drift før værdireguleringer, finansielle poster og skat i niveauet 40 mio. kr., hvilket er i overensstemmelse med det i årsrapporten for 2015 udmeldte. (2015: 42,6 mio. kr.)

Bestyrelsen forventer fortsat en pengestrøm fra driftsaktivitet i niveauet 28 mio. kr. for 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 97,2 mod 96,2 ultimo 2015, svarende til en stigning på 1,1 pct. Stigningen i indre værdi skyldes selskabets positive resultat i perioden.

Totalindkomstopgørelse

Koncern

<u>Note</u>	1.1 - 31.3.16	1.1 - 31.3.15	1.1 - 31.12.15
	t.kr.	t.kr.	
Lejeindtægter investeringsejendomme	19.330	19.162	80.543
Omkostninger investeringsejendomme	-10.202	-6.819	-28.648
Dagsværdireg. investeringsejendomme	0	0	4.600
Bruttoresultat	9.128	12.343	56.495
Administrationsomkostninger	-2.259	-2.322	-9.249
Resultat af primær drift (EBIT)	6.869	10.021	47.246
Finansielle indtægter	341	27	2.460
Finansielle omkostninger	-3.563	-6.620	-14.431
Resultat før skat	3.647	3.428	35.275
Skat af periodens resultat	-803	-795	-2.304
Periodens resultat	2.844	2.633	32.971
Anden totalindkomst efter skat	0	0	0
Totalindkomst i alt	2.844	2.633	32.971

Balance

<u>Note</u>	Koncern		
	31.3 2016 t.kr.	31.3 2015 t.kr.	31.12 2015 t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	954.500	949.900	954.500
Driftsmidler	38	62	38
Langfristede aktiver	954.538	949.962	954.538
Udskudt skatteaktiv	63	2.375	866
Langfristede aktiver	954.601	952.337	955.404
Tilgodehavender fra lejere	210	347	69
Andre tilgodehavender	1.493	2.780	1.220
Periodeafgrænsningsposter	4.011	4.004	168
Tilgodehavender	5.714	7.131	1.457
Likvide beholdninger	136.254	105.026	137.276
Kortfristede aktiver	141.968	112.157	138.733
Aktiver	1.096.569	1.064.494	1.094.137

Koncern

Note	31.3 2016 t.kr.	31.3 2015 t.kr.	31.12 2015 t.kr.
Passiver			
Selskabskapital	5.482	5.482	5.482
Overført resultat	261.012	227.830	258.168
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0	0
Egenkapital i alt	266.494	233.312	263.650
Udsudte skatteforpligtelser	0	0	0
Deposita	26.902	24.091	26.709
3 Prioritetsgæld	768.959	783.673	774.420
Langfristede forpligtelser	795.861	807.764	801.129
Skyldig selskabsskat	0	0	0
3 Prioritetsgæld	14.253	3.927	9.564
Leverandørgæld	1.256	985	1.430
Anden gæld	18.268	18.025	16.886
Periodeafgrænsningsposter	437	481	1.478
Kortfristede forpligtelser	34.214	23.418	29.358
Passiver	1.096.569	1.064.494	1.094.137

Pengestrømsopgørelse

	1.1 - 31.3 2016	1.1 - 31.3 2015	31.12 2015
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultat af primær drift (EBIT)	6.869	10.021	47.246
Tilbageførsel af dagsværdiregulering	0	0	-4.600
Ændring i driftskapital	-3.125	-3.743	4.046
Betalt skat	-91	-248	755
Pengestrøm fra primær drift	3.653	6.030	47.447
Finansielle indtægter	341	27	2.460
Finansielle omkostninger	-3.563	-6.620	-14.431
Tilbageførsel af værdiregulering af prioritetsgæld	533	2.237	-148
Tilbageførsel af dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	-874	748	-2.004
Pengestrøm fra driftsaktivitet	90	2.422	33.324
Køb af driftsmidler	0	0	-39
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	0	0	-39
Afdrag og indfrielse på prioritetsgæld	-1.305	-134	-1.365
Deposita, lejere	193	504	3.122
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-1.112	370	1.757
Periodens pengestrøm	-1.022	2.792	35.042
Likvider primo	137.276	102.234	102.234
Likvider ultimo	136.254	105.026	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>2.844</u>	<u>0</u>	<u>2.844</u>
Egenkapital, ultimo	<u>5.482</u>	<u>261.012</u>	<u>0</u>	<u>266.494</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

	31.03.2016	2015
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	<u>783.212</u>	<u>783.984</u>
Nominal værdi af prioritetsgæld	<u>782.378</u>	<u>783.683</u>
Prioritetsgæld forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	14.253	9.564
Efter et år og før fem år efter balancedagen	133.981	130.292
Efter fem år efter balancedagen	<u>634.978</u>	<u>644.128</u>
	<u>783.212</u>	<u>783.984</u>
Prioritetsgæld er indregnet således i balancen		
Langfristede forpligtelser	768.959	774.420
Kortfristede forpligtelser	<u>14.253</u>	<u>9.564</u>
	<u>783.212</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 (98 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. 7,9 mio. kr.

4. Transaktioner med nærtstående parter

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

	31.03.2016 t.kr.	31.03.2015 t.kr.
Bestyrelsen:		
Bestyrelseshonorar	<u>94</u>	<u>94</u>
Tilknyttede virksomheder:		
Salg af administrationsydelse	1.924	1.883
Finansielle indtægter	823	788
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>137.848</u>	<u>138.775</u>
	<u>140.595</u>	<u>141.446</u>

FAST EJENDOM

Selskabets ejendomsportefølje

Ejendomstype	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
Baltorpvvej 154-158	2750	Ballerup	13.377
Aldersrogade 6C	2100	Kbh. Ø.	3.644
Ørbækvej 268	5220	Odense	2.433
Hejrevej 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			
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 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