



OMX Den Nordiske Børs København
Nikolaj Plads 6
Postboks 1040
1007 København K

Fast Ejendom Danmark A/S
Tuborg Havnevej 19
2900 Hellerup
Tlf. 36 94 44 36
Fax. 36 94 40 10

Fondsbørsmeddelelse nr. 3/2014

www.fastejendom.dk
CVR-nr. 28 500 971

28. april 2014

Delårsrapport, 1. kvartal 2014

Bestyrelsen har dags dato udarbejdet delårsrapport pr. 31. marts 2014 for Fast Ejendom Danmark A/S.

- Resultatet af ejendommenes drift pr. 31. marts 2014 blev et overskud på 11,5 mio. kr. mod 15,0 mio. kr. pr. 31. marts 2013
- Periodens administrationsomkostninger blev 1,8 mio. kr. mod 1,5 mio. kr. pr. 31. marts 2013.
- Periodens resultat før værdiregulering, finansielle poster og skat blev 9,7 mio. kr. (31. marts 2013: 13,5 mio. kr.)
- Periodens finansielle omkostninger, opgjort netto, blev 4,7 mio. kr. (31. marts 2013: 3,2 mio. kr.). I periodens finansielle omkostninger indgår negativ værdiregulering af renteswaps med 1,2 mio. kr. (31. marts 2013: + 1,8 mio. kr.) samt værdiregulering af prioritetsgæld med 0,0 mio. kr. (31. marts 2013: - 1,7 mio. kr.)
- Der er i perioden foretaget dagsværdiregulering af ejendomme med -3,2 mio. kr. Værdien af selskabets ejendomme udgør ultimo perioden 965,5 mio. kr. mod 968,7 mio. kr. ultimo 2013.
- Periodens resultat efter skat er herefter et overskud på 1,3 mio. kr. (31. marts 2013 9,7 mio. kr.)
- Periodens pengestrøm fra driften blev 2,1 mio. kr. (31. marts 2013: 8,1 mio. kr.) Bestyrelsen fastholder sin forventning til en pengestrøm i niveauet 32 mio. kr. for hele 2014.
- Ultimo første kvartal var udlejningsgraden 80,8 mod 81,8 ultimo 2013.
- Loan To Value udgør ultimo perioden 73,5 pct. i forhold til 73,5 pct. ultimo 2013.

 **FAST EJENDOM**

- Ultimo perioden er indre værdi pr. aktie 82,37 mod 81,88 ultimo 2013, svarende til en stigning på 0,60 pct.
- Egenkapitalen udgør ultimo perioden 225,8 mio. kr. mod 224,4 mio. kr. ultimo 2013.
- Selskabet har ikke erhvervet eller solgt ejendomme i perioden.
- For hele 2014 forventer bestyrelsen fortsat et resultat af primær drift før værdireguleringer, finansielle poster og skat i niveauet 42 mio. kr. (2013: 48,0 mio. kr.).

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

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	4
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Begivenheder i perioden 1. januar til 30. september 2013	7
Begivenheder i øvrigt efter regnskabsperiodens udløb	7
Forventninger til hele året	7
Indre værdi	7
Koncernregnskab, Foreningen Fast Ejendom	8
Pengestrømsopgørelse	10
Noter	12
Foreningens ejendomsportefølje	14



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato udarbejdet delårsrapporten for perioden 1. januar til 31. marts 2014 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 2014 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 31. marts 2014.

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 28. april 2014

Niels Roth
formand

Flemming Borreskov
næstformand

Peter Olsson

FAST EJENDOM

Hoved- og nøgletal

Koncernens hoved- og nøgletal

t.kr.

	1.1 - 31.3 2014	1.1 - 31.3 2013	31.12 2013
Hovedtal			
Totalindkomstopgørelse			
Lejeindtægter	18.384	20.934	81.242
Resultat af ejendommenes drift	11.500	15.012	56.271
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-3.200	2.600	-65.900
Administrationsomkostninger	-1.786	-1.481	-8.274
Resultat af primær drift	6.514	16.131	-17.903
Finansielle poster, netto	-4.719	-3.224	-11.851
Resultat før skat	1.795	12.907	-29.754
Resultat før skat ekskl. dagsværdireguleringer	4.995	10.307	36.146
Periodens resultat	1.346	9.681	-39.220
Balance			
Langfristede aktiver	968.997	1.045.899	972.646
Kortfristede aktiver	90.155	19.494	80.157
Selskabskapital	5.482	3.000	5.482
Egenkapital	225.791	224.200	224.445
Langfristede gældsforpligtelser	787.757	786.940	787.851
Kortfristede gældsforpligtelser	45.604	46.119	40.507
Balancesum	1.059.152	1.065.393	1.052.803
Antal aktier i omløb, stk.	2.741.107	3.000	2.741.107
Nøgletal			
Ejendomsafkast før værdiregulering (Afkastgrad 1) (pct.)	*) 1,00	1,26	4,77
Ejendomsafkast efter værdiregulering (Afkastgrad 2) (pct.)	*) 0,67	1,50	-1,78
Periodens forrentning målt på indre værdi	*) 0,60	4,51	-12,23
Forrentning af egenkapital (pct.)	*) 0,60	4,41	-17,87
Areal ultimo (kvm.)	161.936	161.936	161.936
Udlejningsgrad (pct.)	80,8	86,6	81,8
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav excl. udviklingsejendomme (pct.)	7,09	7,12	7,12
Resultat af ejendomme (kr. pr. udlejet kvm.)	*) 88	107	425
Husleje (kr. pr. kvm) *)	*) 141	149	613
Resultat af ejendomme inkl. værdiregulering (kr. pr. kvm.)	*) 63	126	-73
Dagsværdi af ejendomme (kr. pr. kvm.)	5.962	6.405	5.982
Omkostningsprocent (pct.)	*) 0,18	0,14	0,85
Indre værdi	82,37	74733,67	81,88
Børskurs	40,10	-	45,00
Resultat pr. aktie (kr.)	*) 0,49	3,23	-14,31
Gennemsnitlig lånerente (pct.)	*) 0,44	0,42	1,68
Loan to Value	73,5	75,0	73,5

*) Nøgletal pr. 31.03.2013 og 31.03.2014 er ikke omregnet til helårsnøgletal

Definitioner og beregningsformler fremgår af selskabets årsrapport for 2013

FAST EJENDOM

Bestyrelsens beretning

Resultatet af ejendommenes drift pr. 31. marts blev et overskud på 11,5 mio. kr. mod 15,0 mio. kr. 31. marts 2013.

Periodens administrationsomkostninger blev 1,8 mio. kr. mod 1,5 mio. kr. 31. marts 2013.

Periodens resultat før værdiregulering, finansielle poster og skat blev herefter 9,7 mio. kr. (31. marts 2013: 13,5 mio. kr.)

Periodens finansielle omkostninger, opgjort netto, blev 4,7 mio. kr. (31. marts 2013: 3,2 mio. kr.)

De finansielle omkostninger sammensætter sig af renteudgifter netto på -3,4 mio. kr. (31. marts 2013: -3,3 mio. kr.), kursregulering af prioritetsgæld med 0,0 mio. kr. (30. september 2012: -1,7 mio. kr.) samt dagsværdiregulering af renteswaps med -1,2 mio. kr. (30. september 2012: +1,8 mio. kr.).

Den gennemsnitlige effektive rente på selskabets prioritetsgæld pr. 31. marts 2014 var 0,44 pct. p.a. mod 0,42 pct. p.a. 31. marts 2013.

Dagsværdien af selskabets ejendomme er pr. 31. marts 2014 reguleret med -3,2 mio. kr. og udgør ultimo perioden 965,5 mio. kr. mod 968,7 mio. kr. ultimo 2013.

Der er ved værdiansættelsen af selskabets ejendomme pr. 31. marts 2014 anvendt et gennemsnitligt vægtet afkastkrav på 7,1 pct. (31. december 2013: 7,1 pct.).

Periodens resultat efter skat er herefter et overskud på 1,3 mio. kr. (31. marts 2013: 9,7 mio. kr.)

Periodens pengestrøm fra driften blev 2,2 mio. kr. (31. marts 2013: 8,1 mio. kr.)

Udlejningsgraden, målt på lejeindtægt fra selskabets ejendomsportefølje, var med udgangen af perioden 80,8 pct. mod 81,8 pct. ved udgangen af 2013.

Selskabets prioritetsgæld udgør ultimo 1. kvartal 788,3 mio. kr. Realkreditlånene er optaget med halvårlig rentefastsættelse (CIBOR 6). Den gennemsnitlige varighed på selskabets låneportefølje var ultimo perioden 1,24 år.

Loan To Value (nettogælden i forhold til ejendomsporteføljens værdi) udgør ultimo perioden 73,5 pct. i forhold til 75,5 pct. ultimo 2013.

Egenkapitalen udgør ultimo perioden 225,8 mio. kr. mod 284,4 mio. kr. ultimo 2013.

Begivenheder i perioden 1. januar til 31. marts 2014

Køb og salg af ejendomme

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 hele 2014 forventer bestyrelsen fortsat et resultat af primær drift før værdireguleringer, finansielle poster og skat i niveauet 42 mio. kr. (2013: 48,0 mio. kr.)

Selskabets pengestrøm fra driftsaktivitet forventes i 2013 fortsat at være positiv i niveauet 32 mio. kr.

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 85,55 mod 93,29 ultimo 2012, svarende til et fald på 8,30 pct. Faldet i indre værdi skyldes selskabets negative resultat i perioden (-12,43 procentpoint).

Totalindkomstopgørelse, Fast Ejendom Danmark A/S

Koncern

	1.1 - 31.03 2014	1.1 - 31.3 2013	1.1 - 31.12 2013
	t.kr.	t.kr.	
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	18.384	20.934	81.242
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-6.884	-5.922	-24.971
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-3.200	2.600	-65.900
Bruttoresultat	8.300	17.612	-9.629
Administrationsomkostninger	-1.786	-1.481	-8.274
Resultat af primær drift (EBIT)	6.514	16.131	-17.903
Finansielle indtægter	-1.240	1.817	4.493
Finansielle omkostninger	-3.479	-5.041	-16.344
Resultat før skat	1.795	12.907	-29.754
Skat af periodens resultat	-449	-3.226	-9.466
Periodens resultat	1.346	9.681	-39.220
Anden totalindkomst efter skat	0	0	0
Totalindkomst i alt	1.346	9.681	-39.220

Balance, Fast Ejendom Danmark A/S

<u>Note</u>	Koncern		
	31.03 2014	31.03 2013	31.12 2013
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	965.500	1.037.200	968.700
Udskudt skatteaktiv	3.497	8.699	3.946
Langfristede aktiver	968.997	1.045.899	972.646
Tilgodehavender fra lejere	200	187	224
Andre tilgodehavender	2.411	3.036	3.438
Periodeafgrænsningsposter	9.015	7.116	176
Tilgodehavender	11.626	10.339	3.838
Likvide beholdninger	78.529	9.155	76.319
Kortfristede aktiver	90.155	19.494	80.157
Aktiver	1.059.152	1.065.393	1.052.803
Passiver			
Selskabskapital	5.482	3.000	5.482
Overført resultat	220.309	221.200	218.963
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0	0
Medlemmernes formue	225.791	346.749	224.445
3 Prioritetsgæld	787.756	786.940	787.851
Langfristede forpligtelser	787.756	786.940	787.851
Skyldig selskabsskat	1.103	0	1.103
3 Prioritetsgæld	531	527	531
Leverandørgæld	1.251	269	1.314
Anden gæld	42.720	45.324	36.948
Periodeafgrænsningsposter	0	0	611
Kortfristede forpligtelser	45.605	54.253	40.507
Passiver	1.059.152	1.065.393	1.052.803

Pengestrømsopgørelse

	1.1 - 31.03 2014	1.1 - 31.03 2013	31.12 2013
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultat af primær drift (EBIT)	6.514	16.131	-17.903
Tilbageførsel af dagsværdiregulering	3.200	-2.600	65.900
Ændring i driftskapital	-3.773	-1.635	-98
Betalt skat	-340	-492	1.068
Pengestrøm fra primær drift	5.601	11.404	48.967
Finansielle indtægter	-1.240	1.817	4.493
Finansielle omkostninger	-3.479	-5.041	-16.344
Tilbageførsel af værdiregulering af prioritetsgæld	37	1.734	3.044
Tilbageførsel af dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	1.240	-1.817	-4.405
Pengestrøm fra driftsaktivitet	2.159	8.097	35.755
Ændring af mellemværende med tilknyttede virksomheder	0	-389	-389
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	0	-389	-389
Kapitalindskud	0	0	41.069
Afdrag og indfrielse på prioritetsgæld	-132	-132	-527
Deposita, lejere	183	-657	-1.791
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	51	-789	38.717
Periodens pengestrøm	2.210	6.919	74.083
Likvider primo	76.319	2.236	2.236
Likvider ultimo	78.529	9.155	76.319

Koncern

	Selskabs- kapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	Fore- slået udbytte t.kr.	Egen- kapital t.kr.
2014				
Egenkapital, primo	5.482	218.963	0	224.445
Totalindkomst i alt	<u>0</u>	<u>1.346</u>	<u>0</u>	<u>1.346</u>
Egenkapital ultimo 1. kvartal	<u>5.482</u>	<u>220.309</u>	<u>0</u>	<u>225.791</u>
2013				
Egenkapital, primo	3.000	211.519	0	214.519
Totalindkomst i alt	<u>0</u>	<u>9.681</u>	<u>0</u>	<u>9.681</u>
Egenkapital ultimo 1. kvartal	<u>3.000</u>	<u>221.200</u>	<u>0</u>	<u>224.200</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 2013, 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 2013.

3. Prioritetsgæld

	31.03.2014	2013
	t.kr.	t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	<u>788.287</u>	<u>788.382</u>
Nominal værdi af prioritetsgæld	<u>785.577</u>	<u>785.577</u>
Prioritetsgæld forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	530	531
Efter et år og før fem år efter balancedagen	62.384	62.914
Efter fem år efter balancedagen	<u>725.373</u>	<u>724.937</u>
	<u>788.287</u>	<u>788.382</u>
Prioritetsgæld er indregnet således i balancen		
Langfristede forpligtelser	787.757	787.851
Kortfristede forpligtelser	<u>530</u>	<u>531</u>
	<u>788.287</u>	<u>788.382</u>
Gennemsnitlig rentesats p.a.	1,32%	1,36%

FAST EJENDOM

Noter

Selskabets ejendomme er finansieret med op til maksimum 70 pct. fremmedkapital 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:

	31.03.2014 t.kr.	31.03.2013 t.kr.
Bestyrelsen:		
Bestyrelseshonorar	<u>94</u>	<u>0</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
Hejrevej 37-39	2200 København NV		5.143
Kontor i alt	380.500.000	39,4%	36.423
Butik			
Mølledamsvej 2	3460 Birkerød		2.446
Rugårdsvej 48-50	5000 Odense		5.173
Butik i alt	47.800.000	5,0%	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		6.340
Vesterlundvej 6	2730 Herlev		3.260
Bredebjergvej 1	2630 Taastrup		12.436
Kærup Industrivej	4100 Ringsted		13.988
Lager og produktion i alt	398.800.000	41,3%	109.433
Bolig			
Skipperstræde	6000 Kolding		5.911
Rådhusvej 11-13	2920 Charlottenlund		2.550
Bolig i alt	137.000.000	14,2%	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	965.500.000	100,0%	161.936