

Børsmeddelelse nr. 4/2015
24. april 2015

Delårsrapport, 1. kvartal 2015

Bestyrelsen har dags dato udarbejdet delårsrapport pr. 31. marts 2015 for Fast Ejendom Danmark A/S.

- Resultatet af ejendommenes drift pr. 31. marts 2015 blev et overskud på 12,3 mio. kr. mod 11,5 mio. kr. pr. 31. marts 2014.
- Periodens administrationsomkostninger blev 2,3 mio. kr. mod 1,8 mio. kr. pr. 31. marts 2014.
- Periodens resultat før værdiregulering, finansielle poster og skat blev 10,0 mio. kr. (31. marts 2014: 9,7 mio. kr.)
- Periodens finansielle omkostninger, opgjort netto, blev 6,6 mio. kr. (31. marts 2014: 4,7 mio. kr.). I periodens finansielle omkostninger indgår negativ værdiregulering af renteswaps med 0,7 mio. kr. (31. marts 2014: -1,2 mio. kr.) samt negativ værdiregulering af prioritetsgæld med 2,2 mio. kr. (31. marts 2014: 0,0 mio. kr.)
- Værdien af selskabets ejendomme udgør ultimo perioden 949,9 mio. kr. hvilket svarer til værdien ultimo 2014.
- Periodens resultat efter skat er herefter et overskud på 2,6 mio. kr. (31. marts 2014: 1,3 mio. kr.)
- Periodens pengestrøm fra driften blev 2,4 mio. kr. (31. marts 2014: 2,2 mio. kr.)
- Ultimo perioden var udlejningsgraden 84,1 mod 81,7 ultimo 2014. Der er i perioden ikke fraflyttet lejemål, men derimod genudlejet 11.717 kvadratmeter.
- Loan To Value udgør ultimo perioden uændret 71,9 pct. i forhold til ultimo 2014.
- Ultimo perioden er indre værdi pr. aktie 85,1 mod 84,2 ultimo 2014, svarende til en stigning på 1,0 pct.
- Egenkapitalen udgør ultimo perioden 233,3 mio. kr. mod 230,7 mio. kr. ultimo 2014.

FAST EJENDOM

- Selskabet har ikke erhvervet eller solgt ejendomme i perioden.
- For hele 2015 forventer bestyrelsen fortsat et resultat af primær drift før værdireguleringer, finansielle poster og skat i niveauet 40 mio. kr. (2014: 38,2 mio. kr.)
- Bestyrelsen forventer fortsat en pengestrøm i niveauet 27 mio. kr. for hele 2015.

*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 2015 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 2015 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 31. marts 2015.

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 24. april 2015

Niels Roth
formand

Flemming Borreskov
næstformand

Peter Olsson

FAST EJENDOM

Hoved- og nøgletal

Koncernens hoved- og nøgletal t.kr.

	1.1 - 31.3 2015	1.1 - 31.3 2014	31.12 2014
Hovedtal			
Totalindkomstopgørelse			
Lejeindtægter	19.162	18.384	72.772
Resultat af ejendommenes drift	12.343	11.500	44.185
Værdireguleringer af investeringsejendomme	0	-3.200	-18.800
Administrationsomkostninger	-2.322	-1.786	-5.998
Resultat af primær drift	10.021	6.514	19.387
Finansielle poster, netto	-6.593	-4.719	-12.377
Resultat før skat	3.428	1.795	7.010
Resultat før skat ekskl. dagsværdireguleringer	3.428	4.995	25.810
Periodens resultat	2.633	1.346	6.234
Balance			
Langfristede aktiver	952.337	968.997	953.093
Kortfristede aktiver	112.157	90.155	105.006
Selskabskapital	5.482	5.482	5.482
Egenkapital	233.312	225.791	230.679
Langfristede gældsforpligtelser	810.347	787.757	807.740
Kortfristede gældsforpligtelser	20.835	45.604	19.680
Balancesum	1.064.494	1.059.152	1.058.099
Antal aktier i omløb, stk.	2.741.107	2.741.107	2.741.107
Nøgletal			
Ejendomsafkast før værdiregulering (Afkastgrad 1) (pct.)	*) 1,04	1,00	3,97
Ejendomsafkast efter værdiregulering (Afkastgrad 2) (pct.)	*) 1,04	0,67	2,01
Periodens forrentning målt på indre værdi	*) 1,14	0,60	2,78
Forrentning af egenkapital (pct.)	*) 1,13	0,60	2,74
Areal ultimo (kvm.)	158.736	161.936	158.736
Udlejningsgrad (pct.)	84,1	80,8	81,7
Gennemsnitligt vægтет afkastkrav excl. udviklingsejendomme (pct.)	7,30	7,09	7,30
Resultat af ejendomme (kr. pr. udlejet kvm.)	*) 92	88	341
Husleje (kr. pr. kvm. *)	*) 144	141	561
Resultat af ejendomme inkl. værdiregulering (kr. pr. kvm.)	*) 92	63	196
Dagsværdi af ejendomme (kr. pr. kvm.)	5.985	5.962	5.984
Omkostningsprocent (pct.)	*) 0,24	0,18	0,63
Indre værdi	85,12	82,37	84,16
Børskurs	48,10	40,10	47,00
Resultat pr. aktie (kr.)	*) 0,96	0,49	2,27
Gennemsnitlig lånerente (pct.)	*) 0,46	0,44	1,56
Loan to Value	71,9	73,5	71,9

*) Nøgletal pr. 31.03.2014 og 31.03.2015 er ikke omregnet til helårsnøgletal

Definitioner og beregningsformler fremgår af selskabets årsrapport for 2014

Bestyrelsens beretning

Resultatet af ejendommenes drift pr. 31. marts blev et overskud på 12,3 mio. kr. mod 11,5 mio. kr. pr. 31. marts 2014.

Periodens administrationsomkostninger blev 2,3 mio. kr. mod 1,8 mio. kr. pr. 31. marts 2014.

Periodens resultat før værdiregulering, finansielle poster og skat blev herefter 10,0 mio. kr. (31. marts 2014: 9,7 mio. kr.)

Periodens finansielle omkostninger, opgjort netto, blev 6,6 mio. kr. (31. marts 2014: 4,7 mio. kr.)

De finansielle omkostninger sammensætter sig af renteudgifter netto på -3,6 mio. kr. (31. marts 2014: -3,4 mio. kr.), kursregulering af prioritetsgæld med -0,7 mio. kr. (31. marts 2014: 0,0 mio. kr.) samt dagsværdiregulering af renteswaps med -2,2 mio. kr. (31. marts 2014: -1,2 mio. kr.).

Den gennemsnitlige effektive rente på selskabets prioritetsgæld pr. 31. marts 2015 var 1,34 pct. p.a. mod 1,32 pct. p.a. 31. marts 2014.

Dagsværdien af selskabets ejendomme udgør ultimo perioden 949,9 mio. kr. mod 949,9 mio. kr. ultimo 2014.

Der er ved værdiansættelsen af selskabets ejendomme pr. 31. marts 2015 anvendt et gennemsnitligt vægtet afkastkrav på 7,3 pct. (31. december 2014: 7,3 pct.).

Periodens resultat efter skat er herefter et overskud på 2,6 mio. kr. (31. marts 2014: 1,3 mio. kr.)

Periodens pengestrøm fra driften blev 2,4 mio. kr. (31. marts 2014: 2,2 mio. kr.)

Udlejningsgraden, målt på lejeindtægt fra selskabets ejendomsportefølje, var med udgangen af perioden 84,1 pct. mod 81,7 pct. ved udgangen af 2014.

Der er i perioden ikke fraflyttet lejemål, men derimod genudlejet 11.717 kvadratmeter.

FAST EJENDOM

Selskabets prioritetsgæld udgør ultimo 1. kvartal 787,6 mio. kr. Realkreditlånene er optaget med halvårlig rentefastsættelse (CIBOR 6). Den gennemsnitlige varighed på selskabets låneportefølje var ultimo perioden 0,94 år.

Loan To Value (nettogælden i forhold til ejendomsporteføljens værdi) udgør ultimo perioden 71,9 pct. i forhold til 71,9 pct. ultimo 2014.

Egenkapitalen udgør ultimo perioden 233,3 mio. kr. mod 230,7 mio. kr. ultimo 2014.

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 hele 2015 forventer bestyrelsen fortsat et resultat af primær drift før værdireguleringer, finansielle poster og skat i niveauet 40 mio. kr. (2014: 38,2 mio. kr.)

Bestyrelsen forventer fortsat en pengestrøm i niveauet 27 mio. kr. for hele 2014.

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 85,1 mod 84,2 ultimo 2014, svarende til en stigning på 1,0 pct. Stigningen i indre værdi skyldes selskabets positive resultat i perioden.

Totalindkomstopgørelse

Note	1.1 - 31.3.15	1.1 - 31.3 2014	1.1 - 31.12.14
	t.kr.	t.kr.	
Lejeindtægter investeringsejendomme	19.162	18.384	72.772
Omkostninger investeringsejendomme	-6.819	-6.884	-28.587
Dagsværdireg. investeringsejendomme	0	-3.200	-18.800
Bruttoresultat	12.343	8.300	25.385
Administrationsomkostninger	-2.322	-1.786	-5.998
Resultat af primær drift (EBIT)	10.021	6.514	19.387
Finansielle indtægter	27	0	4.160
Finansielle omkostninger	-6.620	-4.719	-16.537
Resultat før skat	3.428	1.795	7.010
Skat af periodens resultat	-795	-449	-776
Periodens resultat	2.633	1.346	6.234
Anden totalindkomst efter skat	0	0	0
Totalindkomst i alt	2.633	1.346	6.234

Balance

<u>Note</u>	Koncern		
	31.03 2015	31.03 2014	31.12 2014
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	949.900	965.500	949.900
Driftsmidler	62	0	23
Langfristede aktiver	949.962	965.500	949.923
Udskudt skatteaktiv	2.375	3.497	3.170
Langfristede aktiver	952.337	968.997	953.093
Tilgodehavender fra lejere	347	200	206
Andre tilgodehavender	2.780	2.411	2.431
Periodeafgrænsningsposter	4.004	9.015	135
Tilgodehavender	7.131	11.626	2.772
Likvide beholdninger	105.026	78.529	102.234
Kortfristede aktiver	112.157	90.155	105.006
Aktiver	1.064.494	1.059.152	1.058.099

Koncern

Note	31.03 2015 t.kr.	31.03 2014 t.kr.	31.12 2014 t.kr.
Passiver			
Selskabskapital	5.482	5.482	5.482
Overført resultat	227.830	220.309	225.197
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0	0
Egenkapital i alt	233.312	225.791	230.679
Deposita	24.091	23.896	23.587
3 Prioritetsgæld	783.673	787.757	784.153
Langfristede forpligtelser	807.764	811.653	807.740
Skyldig selskabsskat	0	1.103	810
3 Prioritetsgæld	3.927	530	1.344
Leverandørgæld	985	1.251	1.221
Anden gæld	18.025	18.824	15.930
Periodeafgrænsningsposter	481	0	375
Kortfristede forpligtelser	23.418	21.708	19.680
Passiver	1.064.494	1.059.152	1.058.099

Pengestrømsopgørelse

	1.1 - 31.03 2015	1.1 - 31.03 2014	31.12 2014
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultat af primær drift (EBIT)	10.021	6.514	19.387
Tilbageførsel af dagsværdiregulering	0	3.200	18.800
Ændring i driftskapital	-3.743	-3.773	1.699
Betalt skat	-248	-340	-1.041
Pengestrøm fra primær drift	6.030	5.601	38.845
Finansielle indtægter	27	-1.240	4.160
Finansielle omkostninger	-6.620	-3.479	-16.537
Tilbageførsel af værdiregulering af prioritetsgæld	2.237	37	-2.356
Tilbageførsel af dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	748	1.240	2.493
Pengestrøm fra driftsaktivitet	2.422	2.159	26.605
Køb af driftsmidler	0	0	-35
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	0	0	-35
Afdrag og indfrielse på prioritetsgæld	-134	-132	-529
Deposita, lejere	504	183	-126
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	370	51	-655
Periodens pengestrøm	2.792	2.210	25.915
Likvider primo	102.234	76.319	76.319
Likvider ultimo	105.026	78.529	102.234

Koncern

	Selskabs- kapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	Fore- slået udbytte t.kr.	Egen- kapital t.kr.
2015				
Egenkapital, primo	5.482	225.197	0	230.679
Totalindkomst i alt	<u>0</u>	<u>2.633</u>	<u>0</u>	<u>2.633</u>
Egenkapital ultimo	<u>5.482</u>	<u>227.830</u>	<u>0</u>	<u>233.312</u>
2014				
Egenkapital, primo	5.482	218.963	0	224.445
Totalindkomst i alt	<u>0</u>	<u>6.234</u>	<u>0</u>	<u>6.234</u>
Egenkapital ultimo	<u>5.482</u>	<u>225.197</u>	<u>0</u>	<u>230.679</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 2014, 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 2014.

3. Prioritetsgæld

	31.03.2015	2014
	t.kr.	t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	<u>787.600</u>	<u>785.497</u>
Nominal værdi af prioritetsgæld	<u>784.914</u>	<u>785.048</u>
Prioritetsgæld forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	3.927	1.344
Efter et år og før fem år efter balancedagen	124.383	100.665
Efter fem år efter balancedagen	<u>659.290</u>	<u>683.488</u>
	<u>787.600</u>	<u>785.497</u>
Prioritetsgæld er indregnet således i balancen		
Langfristede forpligtelser	783.673	784.153
Kortfristede forpligtelser	<u>3.927</u>	<u>1.344</u>
	<u>787.600</u>	<u>785.497</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:

	31.03.2015 t.kr.	31.03.2014 t.kr.
Bestyrelsen:		
Bestyrelseshonorar	<u>94</u>	<u>94</u>

FAST EJENDOM

Selskabets ejendomsportefølje

Ejendom/type	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
Baltorpevej 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	374.500.000	39,4%	36.423
Butik			
Mølledamsvej 2	3460 Birkerød		2.446
Rugårdsvej 48-50	5000 Odense		5.173
Butik i alt	48.400.000	5,1%	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
Bredbjergvej 1	2630 Taastrup		12.436
Kærup Industrivej	4100 Ringsted		13.988
Lager og produktion i alt	391.900.000	41,3%	106.233
Bolig			
Skipperstræde	6000 Kolding		5.911
Rådhusvej 11-13	2920 Charlottenlund		2.550
Bolig i alt	133.700.000	14,1%	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	949.900.000	100,0%	158.736