

Børsmeddelelse nr. 6/2014
29. oktober 2014

Delårsrapport, 3. kvartal 2014

Bestyrelsen har dags dato udarbejdet delårsrapport pr. 30. september 2014 for Fast Ejendom Danmark A/S.

- Resultatet af ejendommens drift pr. 30. september 2014 blev et overskud på 33,7 mio. kr. mod 43,1 mio. kr. pr. 30. september 2013. Det lavere resultat skyldes en kombination af faldende lejeindtægter (-7,0 mio. kr.) og stigende driftsomkostninger (-2,4 mio. kr.). Begge forhold er et resultat af den stigende tomgang i porteføljen.
- Periodens administrationsomkostninger blev 3,9 mio. kr. mod 4,4 mio. kr. pr. 30. september 2013.
- Periodens resultat før værdiregulering, finansielle poster og skat blev 29,8 mio. kr. (30. september 2013: 38,7 mio. kr.)
- Periodens finansielle omkostninger, opgjort netto, blev 13,4 mio. kr. (30. september 2013: 8,4 mio. kr.). I periodens finansielle omkostninger indgår negativ værdiregulering af renteswaps med 3,0 mio. kr. (30. september 2013: +5,2 mio. kr.) samt værdiregulering af prioritetsgæld med -0,2 mio. kr. (30. september 2013: -3,7 mio. kr.)
- Der er i perioden foretaget dagsværdiregulering af ejendomme med 4,8 mio. kr. Værdien af selskabets ejendomme udgør ultimo perioden 973,5 mio. kr. mod 968,7 mio. kr. ultimo 2013.
- Periodens resultat efter skat er herefter et overskud på 15,9 mio. kr. (30. september 2013: -26,9 mio. kr.)
- Periodens pengestrøm fra driften blev 21,5 mio. kr. (30. september 2013: 26,8 mio. kr.)
- Ultimo tredje kvartal var udlejningsgraden 80,9 mod 81,8 ultimo 2013. Der er i perioden fraflyttet lejemål med et samlet areal på 10.951 kvadratmeter, mens der tilsvarende i perioden er udlejet 7.696 kvadratmeter.
- Loan To Value udgør ultimo perioden 71,0 pct. i forhold til 73,5 pct. ultimo 2013.

FAST EJENDOM

- Ultimo perioden er indre værdi pr. aktie 87,7 mod 81,9 ultimo 2013, svarende til en stigning på 7,1 pct.
- Egenkapitalen udgør ultimo perioden 240,3 mio. kr. mod 224,4 mio. kr. ultimo 2013.
- Selskabet har ikke erhvervet eller solgt ejendomme i perioden.
- For hele 2014 forventer bestyrelsen et resultat af primær drift før værdireguleringer, finansielle poster og skat i niveauet 40 mio. kr. (2013: 48,0 mio. kr.) Det er en nedjustering fra den tidligere udmeldte forventning, der var i niveauet 42 mio. kr. Nedjusteringen skyldes det vedvarende pres på lejeniveauerne og en fortsat høj tomgang i porteføljen.
- Bestyrelsen forventer fortsat en pengestrøm i niveauet 26 mio. kr. for hele 2014.

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

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	4
Hoved- og nøgletal.....	5
Bestyrelsens beretning	6
Begivenheder i perioden 1. januar til 30. september 2014	7
Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb	7
Forventninger til hele året.....	7
Indre værdi.....	7
Totalindkomstopgørelse	8
Balance	9
Pengestrømsopgørelse.....	10
Noter	12
Selskabets ejendomsportefølje	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato udarbejdet delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. september 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. 30. september 2014 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. september 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 29. oktober 2014

Niels Roth
formand

Flemming Borreskov
næstformand

Peter Olsson

FAST EJENDOM

Hoved- og nøgletal

Koncernens hoved- og nøgletal

t.kr.

	1.1 - 30.9 2014	1.1 - 30.9 2013	31.12 2013
Hovedtal			
Totalindkomstopgørelse			
Lejeindtægter	54.410	61.391	81.242
Resultat af ejendommenes drift	33.674	43.145	56.271
Værdireguleringer af investeringsejendomme	4.800	-66.100	-65.900
Administrationsomkostninger	-3.899	-4.440	-8.274
Resultat af primær drift	34.575	-27.395	-17.903
Finansielle poster, netto	-13.372	-8.437	-11.851
Resultat før skat	21.203	-35.832	-29.754
Resultat før skat ekskl. dagsværdireguleringer	16.403	30.268	36.146
Periodens resultat	15.903	-26.874	-39.220
Balance			
Langfristede aktiver	977.446	989.714	972.646
Kortfristede aktiver	101.623	33.524	80.157
Selskabskapital	5.482	3.001	5.482
Egenkapital	240.348	195.722	224.445
Langfristede gældsforpligtelser	787.603	788.600	787.851
Kortfristede gældsforpligtelser	51.118	38.916	40.507
Balancesum	1.079.069	1.023.238	1.052.803
Antal aktier i omløb, stk.	2.741.107	3.001	2.741.107
Nøgletal			
Ejendomsafkast før værdiregulering (Afkastgrad 1) (pct.)	*) 3,05	3,85	4,77
Ejendomsafkast efter værdiregulering (Afkastgrad 2) (pct.)	*) 3,54	-2,72	-1,78
Periodens forrentning målt på indre værdi	*) 7,09	-8,76	-12,23
Forrentning af egenkapital (pct.)	*) 6,84	-13,10	-17,87
Areal ultimo (kvm.)	161.936	161.936	161.936
Udlejningsgrad (pct.)	80,9	83,7	81,8
Gennemsnitligt vægтет afkastkrav excl. udviklingsejendomme (pct.)	7,10	7,12	7,12
Resultat af ejendomme (kr. pr. udlejet kvm.)	*) 257	318	425
Husleje (kr. pr. kvm. *)	*) 415	453	613
Resultat af ejendomme inkl. værdiregulering (kr. pr. kvm.)	*) 294	-169	-73
Dagsværdi af ejendomme (kr. pr. kvm.)	6.012	5.981	5.982
Omkostningsprocent (pct.)	*) 0,40	0,45	0,85
Indre værdi	87,68	65.218,59	81,88
Børskurs	42,10	-	45,00
Resultat pr. aktie (kr.)	*) 5,80	-8.955,01	-14,31
Gennemsnitlig lånerente (pct.)	*) 1,29	1,27	1,68
Loan to Value	71,0	78,6	73,5

*) Nøgletal pr. 30.09.2013 og 30.09.2014 er ikke omregnet til helårsnøgletal

Definitioner og beregningsformler fremgår af selskabets årsrapport for 2013

Bestyrelsens beretning

Resultatet af ejendommenes drift pr. 30. september blev et overskud på 33,7 mio. kr. mod 43,1 mio. kr. pr. 30. september 2013. Det lavere resultat skyldes en kombination af faldende lejeindtægter (-7,0 mio. kr.) og stigende driftsomkostninger (-2,4 mio. kr.). Begge forhold er et resultat af den stigende tomgang i porteføljen. Tomgangen medfører dels lavere lejeindtægter og forøger dels den del af ejendommenes driftsudgifter, der skal afholdes af ejer. Genudlejning af en del af de ledige lejemål har desuden medført engangsomkostninger til annoncering og mæglerhonorarer.

Periodens administrationsomkostninger blev 3,9 mio. kr. mod 4,4 mio. kr. pr. 31. september 2013.

Periodens resultat før værdiregulering, finansielle poster og skat blev herefter 29,8 mio. kr. (30. september 2013: 38,7 mio. kr.)

Periodens finansielle omkostninger, opgjort netto, blev 13,4 mio. kr. (30. september 2013: 8,4 mio. kr.)

De finansielle omkostninger sammensætter sig af renteudgifter netto på -10,2 mio. kr. (30. september 2013: -9,9 mio. kr.), kursregulering af prioritetsgæld med -0,2 mio. kr. (30. september 2013: -3,7 mio. kr.) samt dagsværdiregulering af renteswaps med -3,0 mio. kr. (30. september 2013: +5,2 mio. kr.).

Den gennemsnitlige effektive rente på selskabets prioritetsgæld pr. 30. september 2014 var 1,34 pct. p.a. mod 1,44 pct. p.a. 30. september 2013.

Dagsværdien af selskabets ejendomme er pr. 30. september 2014 reguleret med 4,8 mio. kr. og udgør ultimo perioden 973,5 mio. kr. mod 968,7 mio. kr. ultimo 2013.

Der er ved værdiansættelsen af selskabets ejendomme pr. 30. september 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 15,9 mio. kr. (30. september 2013: -26,9 mio. kr.)

Periodens pengestrøm fra driften blev 21,5 mio. kr. (30. september 2013: 26,8 mio. kr.) Den lavere pengestrøm skyldes primært den lavere lejeindtægt og de højere driftsomkostninger i forhold til samme periode sidste år.

Udlejningsgraden, målt på lejeindtægt fra selskabets ejendomsportefølje, var med udgangen af perioden 80,9 pct. mod 81,8 pct. ved udgangen af 2013.

Der er i årets første 9 måneder fraflyttet lejemål med et samlet areal på 10.951 kvadratmeter, mens der tilsvarende er udlejet 7.696 kvadratmeter. Den årlige leje for de udlejede arealer udgør 2,9 mio. kr. Heraf er der i tredje kvartal 2014 er der udlejet 1.638 m² til en årlig leje på 677 t. kr. En del af lejekontrakterne træder dog først i kraft i løbet af 4. kvartal 2014 og første kvartal 2015, hvorfor den fulde økonomiske effekt af udlejningerne først indtræder senere.

FAST EJENDOM

Selskabets prioritetsgæld udgør ultimo 3. kvartal 788,0 mio. kr. Realkreditlånene er optaget med halvårlig rentefastsættelse (CIBOR 6). Den gennemsnitlige varighed på selskabets låneportefølje var ultimo perioden 1,08 år.

Loan To Value (nettogælden i forhold til ejendomsporteføljens værdi) udgør ultimo perioden 71,0 pct. i forhold til 73,5 pct. ultimo 2013.

Egenkapitalen udgør ultimo perioden 240,3 mio. kr. mod 224,4 mio. kr. ultimo 2013.

Begivenheder i perioden 1. januar til 30. september 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 et resultat af primær drift før værdireguleringer, finansielle poster og skat i niveauet 40 mio. kr. (2013: 48,0 mio. kr.) Det er en nedjustering fra den tidligere udmeldte forventning, der var i niveauet 42 mio. kr. Nedjusteringen skyldes det vedvarende pres på lejeniveauerne og en fortsat høj tomgang i porteføljen.

Bestyrelsen forventer fortsat en pengestrøm i niveauet 26 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 87,7 mod 81,9 ultimo 2013, svarende til en stigning på 7,1 pct. Stigningen i indre værdi skyldes selskabets positive resultat i perioden.

Totalindkomstopgørelse

Koncern

	1.7 - 30.09.14	1.7 - 30.09.13	1.1 - 30.09.14	1.1 - 30.9.13	1.1 - 31.12.13
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	
Lejeindtægter investeringsejendomme	18.346	19.945	54.410	61.391	81.242
Omkostninger investeringsejendomme	-6.234	-6.463	-20.736	-18.246	-24.971
Dagsværdireg. investeringsejendomme	2.400	-68.700	4.800	-66.100	-65.900
Bruttoresultat	14.512	-55.218	38.474	-22.955	-9.629
Administrationsomkostninger	-1.131	-1.511	-3.899	-4.440	-8.274
Resultat af primær drift (EBIT)	13.381	-56.729	34.575	-27.395	-17.903
Finansielle indtægter	71	360	184	5.206	4.493
Finansielle omkostninger	-4.909	-4.867	-13.556	-13.643	-16.344
Resultat før skat	8.543	-61.236	21.203	-35.832	-29.754
Skat af periodens resultat	-2.134	15.309	-5.300	8.958	-9.466
Periodens resultat	6.409	-45.927	15.903	-26.874	-39.220
Anden totalindkomst efter skat	0	0	0	0	0
Totalindkomst i alt	6.409	-45.927	15.903	-26.874	-39.220

FAST EJENDOM

Balance

Note	Koncern		
	30.09 2014 t.kr.	30.09 2013 t.kr.	31.12 2013 t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	973.500	968.500	968.700
Udskudt skatteaktiv	3.946	21.214	3.946
Langfristede aktiver	977.446	989.714	972.646
Tilgodehavender fra lejere	147	283	224
Andre tilgodehavender	2.107	2.894	3.438
Periodeafgrænsningsposter	2.531	2.751	176
Tilgodehavender	4.785	5.928	3.838
Likvide beholdninger	96.838	27.596	76.319
Kortfristede aktiver	101.623	33.524	80.157
Aktiver	1.079.069	1.023.238	1.052.803
Passiver			
Selskabskapital	5.482	3.001	5.482
Overført resultat	234.866	192.721	218.963
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0	0
Medlemmernes formue	240.348	195.722	224.445
3 Prioritetsgæld	787.603	788.600	787.851
Langfristede forpligtelser	787.603	788.600	787.851
Skyldig selskabsskat	1.103	0	1.103
3 Prioritetsgæld	537	528	531
Leverandørgæld	1.362	435	1.314
Anden gæld	48.116	37.953	36.948
Periodeafgrænsningsposter	0	0	611
Kortfristede forpligtelser	51.118	38.916	40.507
Passiver	1.079.069	1.023.238	1.052.803

Pengestrømsopgørelse

	1.1 - 30.09 2014	1.1 - 30.09 2013	31.12 2013
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultat af primær drift (EBIT)	34.575	-27.395	-17.903
Tilbageførsel af dagsværdiregulering	-4.800	66.100	65.900
Ændring i driftskapital	2.301	-1.438	-98
Betalt skat	-340	-492	1.068
Pengestrøm fra primær drift	31.736	36.775	48.967
Finansielle indtægter	184	5.206	4.493
Finansielle omkostninger	-13.556	-13.643	-16.344
Tilbageførsel af værdiregulering af prioritetsgæld	157	3.659	3.044
Tilbageførsel af dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	3.009	-5.206	-4.405
Pengestrøm fra driftsaktivitet	21.530	26.791	35.755
Ændring af mellemværende med tilknyttede virksomheder	0	0	-389
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	0	0	-389
Kapitalindskud	0	0	41.069
Afdrag og indfrielse på prioritetsgæld	-399	-396	-527
Deposita, lejere	-612	-1.035	-1.791
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-1.011	-1.431	38.717
Periodens pengestrøm	20.519	25.360	74.083
Likvider primo	76.319	2.236	2.236
Likvider ultimo	96.838	27.596	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>15.903</u>	<u>0</u>	<u>15.903</u>
Egenkapital ultimo 3. kvartal	<u>5.482</u>	<u>234.866</u>	<u>0</u>	<u>240.348</u>
2013				
Egenkapital, primo	3.000	211.519	0	214.519
Totalindkomst i alt	<u>0</u>	<u>-26.874</u>	<u>0</u>	<u>-26.874</u>
Gældskonvertering i året	<u>1</u>	<u>8.076</u>	<u>0</u>	<u>8.077</u>
Egenkapital ultimo 3. kvartal	<u>3.001</u>	<u>192.721</u>	<u>0</u>	<u>195.722</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

	30.09.2014	2013
	t.kr.	t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	<u>788.140</u>	<u>788.382</u>
Nominal værdi af prioritetsgæld	<u>785.178</u>	<u>785.577</u>
Prioritetsgæld forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	537	531
Efter et år og før fem år efter balancedagen	62.376	62.914
Efter fem år efter balancedagen	<u>725.227</u>	<u>724.937</u>
	<u>788.140</u>	<u>788.382</u>
Prioritetsgæld er indregnet således i balancen		
Langfristede forpligtelser	787.603	787.851
Kortfristede forpligtelser	<u>537</u>	<u>531</u>
	<u>788.140</u>	<u>788.382</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:

	30.09.2014 t.kr.	30.09.2013 t.kr.
Bestyrelsen:		
Bestyrelseshonorar	<u>281</u>	<u>63</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
Højrevej 37-39	2200 København NV		5.143
Kontor i alt	383.300.000	39,4%	36.423
Butik			
Mølledamsvej 2	3460 Birkerød		2.446
Rugårdsvej 48-50	5000 Odense		5.173
Butik i alt	48.700.000	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
Bredbjergvej 1	2630 Taastrup		12.436
Kærup Industrivej	4100 Ringsted		13.988
Lager og produktion i alt	404.900.000	41,6%	109.433
Bolig			
Skipperstræde	6000 Kolding		5.911
Rådhusvej 11-13	2920 Charlottenlund		2.550
Bolig i alt	135.200.000	13,9%	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	973.500.000	100,0%	161.936