

Børsmeddelelse nr. 8/2015
29. oktober 2015

Delårsrapport, 3. kvartal 2015

Bestyrelsen har dags dato udarbejdet delårsrapport pr. 30. september 2015 for Fast Ejendom Danmark A/S. Delårsrapporten bærer præg af en stigende udlejningsgrad og dermed øgede lejeindtægter i selskabets ejendomsportefølje.

- Lejeindtægterne er således steget til 59,2 mio. kr. mod 54,4 mio. kr. i samme periode 2014.
- Resultatet af ejendommenes drift pr. 30. september 2015 blev et overskud på 39,7 mio. kr. mod 33,7 mio. kr. pr. 30. september 2014.
- Periodens administrationsomkostninger blev 6,4 mio. kr. mod 3,9 mio. kr. pr. 30. september 2014. Stigningen er en følge af selskabets overtagelse af ejendomsadministrationen pr. 1. januar 2015 og modsvares af besparelser på ekstern administration og byggestyring.
- Periodens resultat før værdiregulering, finansielle poster og skat blev 33,3 mio. kr. (30. september 2014: 29,8 mio. kr.)
- Periodens finansielle omkostninger, opgjort netto, blev 8,6 mio. kr. (30. september 2014: 13,4 mio. kr.). I periodens finansielle omkostninger indgår positiv værdiregulering af renteswaps med 1,5 mio. kr. (30. september 2014: -3,0 mio. kr.) samt positiv værdiregulering af prioritetsgæld med 0,5 mio. kr. (30. september 2014: -0,2 mio. kr.)
- Værdien af selskabets ejendomme er ikke reguleret i perioden og udgør uændret 949,9 mio. kr. I samme periode i 2014 blev ejendommenes værdi opreguleret med 4,8 mio. kr.
- Periodens resultat efter skat er herefter et overskud på 18,9 mio. kr. (30. september 2014: 15,9 mio. kr.)
- Periodens pengestrøm fra driften blev 22,4 mio. kr. (30. september 2014: 21,5 mio. kr.)
- Ultimo perioden var udlejningsgraden 90,2 mod 81,7 ultimo 2014. Der er i perioden udlejet i alt 28.921 kvadratmeter, mens der kun er fraflyttet i alt 769 kvadratmeter.
- Loan To Value udgør ultimo perioden 69,3 pct. (ultimo 2014: 71,9 pct.)
- Ultimo perioden er indre værdi pr. aktie 91,1 mod 84,2 ultimo 2014, svarende til en stigning på 8,2 pct.

FAST EJENDOM

- Egenkapitalen udgør ultimo perioden 249,6 mio. kr. mod 230,7 mio. kr. ultimo 2014.
- Selskabet har ikke erhvervet eller solgt ejendomme i perioden.
- For hele 2015 forventer bestyrelsen et resultat af primær drift før værdireguleringer, finansielle poster og skat på godt 40 mio. kr. (2014: 38,2 mio. kr.)
- Bestyrelsen forventer en pengestrøm på godt 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 30. september 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. 30. september 2015 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. september 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 29. oktober 2015

Niels Roth
formand

Flemming Borreskov
næstformand

Peter Olsson

FAST EJENDOM

Hoved- og nøgletal

Koncernens hoved- og nøgletal

t.kr.

	1.1 - 30.9 2015	1.1 - 30.9 2014	31.12 2014
Hovedtal			
Totalindkomstopgørelse			
Lejeindtægter	59.167	54.410	72.772
Resultat af ejendommenes drift	39.729	33.674	44.185
Værdireguleringer af investeringsejendomme	0	4.800	-18.800
Administrationsomkostninger	-6.387	-3.899	-5.998
Resultat af primær drift	33.342	34.575	19.387
Finansielle poster, netto	-8.605	-13.372	-12.377
Resultat før skat	24.737	21.203	7.010
Resultat før skat ekskl. dagsværdireguleringer	24.737	16.403	25.810
Periodens resultat	18.923	15.903	6.234
Balance			
Langfristede aktiver	949.962	977.446	953.093
Kortfristede aktiver	132.569	101.623	105.006
Selskabskapital	5.482	5.482	5.482
Egenkapital	249.602	240.348	230.679
Langfristede gældsforpligtelser	806.463	787.603	807.740
Kortfristede gældsforpligtelser	26.466	51.118	19.680
Balancesum	1.082.531	1.079.069	1.058.099
Antal aktier i omløb, stk.	2.741.107	2.741.107	2.741.107
Nøgletal			
Ejendomsafkast før værdiregulering (Afkastgrad 1) (pct.)	*) 3,5	3,1	4,0
Ejendomsafkast efter værdiregulering (Afkastgrad 2) (pct.)	*) 3,5	3,5	2,0
Periodens forrentning målt på indre værdi	*) 8,2	7,1	2,8
Forrentning af egenkapital (pct.)	*) 7,9	6,8	2,7
Areal ultimo (kvm.)	158.736	161.936	158.736
Udlejningsgrad (pct.)	90,2	80,9	81,7
Gennemsnitligt vægтет afkastkrav excl. udviklingsejendomme (pct.)	7,3	7,1	7,3
Resultat af ejendomme (kr. pr. udlejet kvm.)	*) 287	305	405
Husleje (kr. pr. kvm. *)	*) 427	493	667
Resultat af ejendomme inkl. værdiregulering (kr. pr. kvm.)	*) 287	348	233
Dagsværdi af ejendomme (kr. pr. kvm.)	5.985	6.012	5.984
Omkostningsprocent (pct.)	*) 0,67	0,40	0,63
Indre værdi	91,06	87,68	84,16
Børskurs	50,50	42,10	47,00
Resultat pr. aktie (kr.)	*) 6,90	5,80	2,27
Gennemsnitlig lånerente (pct.)	*) 1,35	1,29	1,56
Loan to Value	69,3	71,0	71,9

*) Nøgletal pr. 30.09.2014 og 30.09.2015 er ikke omregnet til helårsnøgletal

Definitioner og beregningsformler fremgår af selskabets årsrapport for 2014

Bestyrelsens beretning

Selskabet har i 1.- 3. kvartal konstateret en stigende efterspørgsel efter lejemål i selskabets ejendomme. Den øgede efterspørgsel og en målrettet udlejningsindsats har resulteret i en stigende udlejningsgrad og forøgede lejeindtægter.

I 1. - 3. kvartal 2015 er der udlejet lejemål med et samlet areal på 28.921 kvadratmeter, mens der i samme periode kun er fraflyttet lejemål med et samlet areal på 769 kvadratmeter. Blandt de udlejede lejemål er ejendommene Handelsvej 21, der blev udlejet i 1. kvartal, og Kærup Industrivej 1, der blev udlejet i 3. kvartal. Efter kvartalets afslutning er der udlejet yderligere 7.400 m² i ejendommen Sletvej 38-40.

Den forbedrede udlejningssituation har medført stigende lejeindtægter. I 1.-3. kvartal 2015 udgjorde lejeindtægterne således 59,2 mio. kr. mod 54,4 mio. kr. i samme periode 2014.

Resultatet af ejendommenes drift pr. 30. september 2015 blev herefter et overskud på 39,7 mio. kr. mod 33,7 mio. kr. pr. 30. september 2014.

Periodens administrationsomkostninger blev 6,4 mio. kr. mod 3,9 mio. kr. pr. 30. september 2014. Stigningen er en effekt af etableringen af egen ejendomsadministration og modsvares af reducerede omkostninger til ekstern administration og byggestyring bogført under omkostninger til investeringsejendomme.

Periodens resultat før værdiregulering, finansielle poster og skat blev herefter 33,3 mio. kr. (30. september 2014: 29,8 mio. kr.)

Periodens finansielle omkostninger, opgjort netto, blev 8,6 mio. kr. (30. september 2014: 13,4 mio. kr.)

De finansielle omkostninger sammensætter sig af renteudgifter netto på -10,6 mio. kr. (30. september 2014: -10,2 mio. kr.), kursregulering af prioritetsgæld med 0,5 mio. kr. (30. september 2014: -0,2 mio. kr.) samt dagsværdiregulering af renteswaps med 1,5 mio. kr. (30. september 2014: -3,0 mio. kr.).

Den gennemsnitlige effektive rente på selskabets prioritetsgæld pr. 30. september 2015 var 1,75 pct. p.a. mod 1,68 pct. p.a. 30. september 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. 30. september 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 18,9 mio. kr. (30. september 2014: 15,9 mio. kr.)

Periodens pengestrøm fra driften blev 22,4 mio. kr. (30. september 2014: 21,5 mio. kr.)

Udlejningsgraden, målt på lejeindtægt fra selskabets ejendomsportefølje, var med udgangen af perioden 90,2 pct. mod 81,7 pct. ved udgangen af 2014 jfr. omtalen ovenfor.

FAST EJENDOM

Selskabets prioritetsgæld udgør ultimo 3. kvartal 784,6 mio. kr. Realkreditlånene er optaget med halvårlig rentefastsættelse (CIBOR 6). Den gennemsnitlige varighed på selskabets låneportefølje var ultimo perioden 0,75 år.

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. Medregnet de tre renteswaps var den gennemsnitlige varighed på selskabets låneportefølje ultimo perioden 1,00 år.

Bestyrelsen overvåger løbende udviklingen på rentemarkedet og vurderer, om det vil være hensigtsmæssigt at foretage yderligere renteafdækning.

Loan To Value (nettogælden i forhold til ejendomsporteføljens værdi) udgør ultimo perioden 69,3 pct. i forhold til 71,9 pct. ultimo 2014.

Egenkapitalen udgør ultimo perioden 249,6 mio. kr. mod 230,7 mio. kr. ultimo 2014.

Køb og salg

Selskabet har ikke erhvervet eller solgt ejendomme i perioden.

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 et resultat af primær drift før værdireguleringer, finansielle poster og skat på godt 40 mio. kr. (2014: 38,2 mio. kr.)

Bestyrelsen forventer en pengestrøm på godt 27 mio. kr. for hele 2014.

Indre værdi

Ultimo perioden er indre værdi pr. aktie 91,1 mod 84,2 ultimo 2014, svarende til en stigning på 8,2 pct. Stigningen i indre værdi skyldes selskabets positive resultat i perioden.

Totalindkomstopgørelse

Note	1.7 - 30.9.15	1.1 - 30.9.15	1.7 - 30.09.14	1.1 - 30.09.14	1.1 - 31.12.14
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	
Lejeindtægter investeringsejendomme	21.045	59.167	18.346	54.410	72.772
Omkostninger investeringsejendomme	-7.296	-19.438	-6.234	-20.736	-28.587
Dagsværdireg. investeringsejendomme	0	0	2.400	4.800	-18.800
Bruttoresultat	13.749	39.729	14.512	38.474	25.385
Administrationsomkostninger	-1.965	-6.387	-1.131	-3.899	-5.998
Resultat af primær drift (EBIT)	11.784	33.342	13.381	34.575	19.387
Finansielle indtægter	1.559	2.328	71	184	4.160
Finansielle omkostninger	-950	-10.933	-4.909	-13.556	-16.537
Resultat før skat	12.393	24.737	8.543	21.203	7.010
Skat af periodens resultat	-2.914	-5.814	-2.134	-5.300	-776
Periodens resultat	9.479	18.923	6.409	15.903	6.234
Anden totalindkomst efter skat	0	0	0	0	0
Totalindkomst i alt	9.479	18.923	6.409	15.903	6.234

Balance

<u>Note</u>	Koncern		
	30.9 2015	30.9 2014	31.12 2014
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	949.900	973.500	949.900
Driftsmidler	62	0	23
Langfristede aktiver	949.962	973.500	949.923
Udskudt skatteaktiv	0	3.946	3.170
Langfristede aktiver	949.962	977.446	953.093
Tilgodehavender fra lejere	833	147	206
Andre tilgodehavender	2.648	2.107	2.431
Periodeafgrænsningsposter	2.889	2.531	135
Tilgodehavender	6.370	4.785	2.772
Likvide beholdninger	126.199	96.838	102.234
Kortfristede aktiver	132.569	101.623	105.006
Aktiver	1.082.531	1.079.069	1.058.099

Koncern

Note	30.9 2015 t.kr.	30.9 2014 t.kr.	31.12 2014 t.kr.
Passiver			
Selskabskapital	5.482	5.482	5.482
Overført resultat	244.120	234.866	225.197
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0	0
Egenkapital i alt	249.602	240.348	230.679
Udsudte skatteforpligtelser	2.644	0	0
Deposita	25.519	0	23.587
3 Prioritetsgæld	778.300	787.603	784.153
Langfristede forpligtelser	806.463	787.603	807.740
Skyldig selskabsskat	0	1.103	810
3 Prioritetsgæld	6.295	537	1.344
Leverandørgæld	1.169	1.362	1.221
Anden gæld	16.970	48.116	15.930
Periodeafgrænsningsposter	2.032	0	375
Kortfristede forpligtelser	26.466	51.118	19.680
Passiver	1.082.531	1.079.069	1.058.099

Pengestrømsopgørelse

	1.1 - 30.9 2015	1.1 - 30.9 2014	31.12 2014
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultat af primær drift (EBIT)	33.342	34.575	19.387
Tilbageførsel af dagsværdiregulering	0	-4.800	18.800
Ændring i driftskapital	219	2.301	1.699
Betalt skat	-496	-340	-1.041
Pengestrøm fra primær drift	33.065	31.736	38.845
Finansielle indtægter	2.328	184	4.160
Finansielle omkostninger	-10.933	-13.556	-16.537
Tilbageførsel af værdiregulering af prioritetsgæld	-497	157	-2.356
Tilbageførsel af dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	-1.525	3.009	2.493
Pengestrøm fra driftsaktivitet	22.438	21.530	26.605
Køb af driftsmidler	0	0	-35
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	0	0	-35
Afdrag og indfrielse på prioritetsgæld	-405	-399	-529
Deposita, lejere	1.932	-612	-126
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	1.527	-1.011	-655
Periodens pengestrøm	23.965	20.519	25.915
Likvider primo	102.234	76.319	76.319
Likvider ultimo	126.199	96.838	102.234

Koncern

	Selskabs- kapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	Fore- slået udbytte t.kr.	Egen- kapital t.kr.
2015				
Egenkapital, primo 2015	5.482	225.197	0	230.679
Totalindkomst i alt	<u>0</u>	<u>18.923</u>	<u>0</u>	<u>18.923</u>
Egenkapital 30. september 2015	<u>5.482</u>	<u>244.120</u>	<u>0</u>	<u>249.602</u>
2014				
Egenkapital, primo 2014	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 30. september 2014	<u>5.482</u>	<u>234.866</u>	<u>0</u>	<u>240.348</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

	30.09.2015	2014
	t.kr.	t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	<u>784.595</u>	<u>785.497</u>
Nominal værdi af prioritetsgæld	<u>784.643</u>	<u>785.048</u>
Prioritetsgæld forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	6.295	1.344
Efter et år og før fem år efter balancedagen	112.454	100.665
Efter fem år efter balancedagen	<u>665.846</u>	<u>683.488</u>
	<u>784.595</u>	<u>785.497</u>
Prioritetsgæld er indregnet således i balancen		
Langfristede forpligtelser	778.300	784.153
Kortfristede forpligtelser	<u>6.295</u>	<u>1.344</u>
	<u>784.595</u>	<u>785.497</u>

FAST EJENDOM

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:

	30.09.2015 t.kr.	30.09.2014 t.kr.
Bestyrelsen:		
Bestyrelseshonorar	<u>281</u>	<u>281</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	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			
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	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