

Børsmeddelelse nr. 25/2018
31. oktober 2018

Delårsrapport for 1. - 3. kvartal 2018

- Driftsresultatet (EBIT) udgør 23,9 mio. kr. (Q1-3 2017: 30,1 mio. kr.).
 - * Nettoomsætningen udgør 54,1 mio. kr. (Q1-3 2017: 59,3 mio. kr.).
 - * Resultat af ejendommenes drift udgør 31,7 mio. kr. (Q1-3 2017: 37,5 mio. kr.).

Salget af en større ejendom ultimo 2017 er den primære årsag til udviklingen i EBIT.

- Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgør 18,0 mio. kr. (Q1-3 2017: 20,9 mio. kr.).
- Kurs- og værdireguleringer udgør 1,7 mio. kr. (Q1-3 2017: -1,2 mio. kr.).

Resultat før skat udgør herefter 19,7 mio. kr., hvilket er på niveau med resultatet før skat for samme periode i 2017.

- Værdien af selskabets ejendomme, inkl. igangværende projekter, udgør 874,1 mio. kr. (30. september 2017: 956,4 mio. kr.).
- Selskabet har ikke erhvervet eller solgt ejendomme i perioden.
- Periodens pengestrøm fra driftsaktiviteten blev 16,2 mio. kr. (30. september 2017: 18,8 mio. kr.).
- Egen kapitalen udgør ultimo perioden 327,5 mio. kr. (30. september 2017: 302,8 mio. kr.).
- Ultimo perioden var udlejningsgraden 92% (30. september 2017: 91%).
- Loan To Value, inkl. likvider, udgør 57,8 (30. september 2017: 64,6).
- Ultimo perioden er indre værdi pr. aktie 123,5 mod 112,0 pr. 30. september 2017, svarende til en stigning på 10,2%
- For hele 2018 forventedes tidligere et driftsresultat (EBIT) i niveauet 30 mio. kr. og en pengestrøm fra driftsaktiviteten i niveauet 16 mio. kr. Nu er forventningen et driftsresultat på mere end 30 mio. kr. og en pengestrøm fra driftsaktiviteten på mere end 16 mio. kr. En bedre udlejningsmæssig situation og færre omkostninger til vedligehold er den primære årsag til den ændrede forventning.

Yderligere oplysninger:

Torben Schultz, adm. direktør, tlf. 40 10 28 76

Fast Ejendom Danmark A/S er et børsnoteret ejendomsselskab. Koncernen investerer i og driver bolig-, kontor- og lagerejendomme i yderkanten af de større danske byer, primært København, Århus og Odense.

Selskabet er noteret på Nasdaq Copenhagen. Se mere om selskabet på vores hjemmeside www.fastejendom.dk

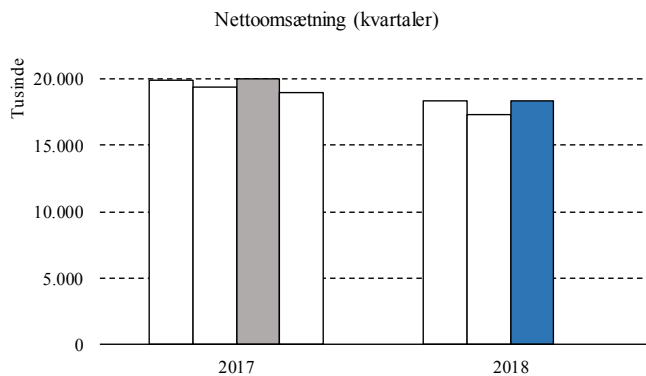
DKK 1.000		År-til-dato 2018	År-til-dato 2017	Hele året 2017
RESULTATOPGØRELSE				
Nettoomsætning		54.074	59.286	78.304
Resultat af ejendommenes drift		31.660	37.499	49.881
Resultat før finansielle poster (EBIT)		23.888	30.130	46.495
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)		17.964	20.885	35.072
Kurs- og værdireguleringer		1.741	-1.186	-785
Resultat før skat		19.704	19.698	34.287
Resultat		15.369	15.364	29.497
BALANCE				
Investeringsejendomme		874.117	956.400	868.200
Likvider		83.461	66.157	88.730
Egenkapital		327.482	302.830	314.460
Langfristede gældsforpligtelser		598.121	689.379	613.480
Kortfristede gældsforpligtelser		36.327	35.181	31.747
Balancesum		961.930	1.027.390	959.686
Antal aktier i omløb	stk.	2.652.442	2.703.430	2.677.531
REGNSKABSRELATEREDE NØGLETAL				
Ejendomsafkast før værdiregulering (Afkastgrad 1) *	%	2,7	3,1	5,1
Ejendomsafkast efter værdiregulering (Afkastgrad 2)	%	2,7	3,1	5,0
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav	%	7,0	7,1	7,0
Årets forrentning målt på indre værdi *	%	5,1	5,5	10,6
Forrentning af egenkapital (ROE) *	%	4,8	5,2	9,7
Areal ultimo	m ²	152.154	158.065	152.154
Udlejningsgrad, målt i lejeværdi	%	92,0	91,1	88,1
Nettoomsætning, udlejet *	kr/m ²	386	412	584
Resultat af ejendomme, udlejet *	kr/m ²	226	260	372
Resultat af ejendomme inkl. værdiregulering *	kr/m ²	226	260	368
Dagsværdi af ejendomme	kr/m ²	5.745	6.051	5.706
Omkostningsprocent *	%	0,89	0,78	1,16
Indre værdi	DKK	123,5	112,0	117,4
Børskurs	DKK	85,5	98,0	97,0
Resultat pr. aktie *	DKK	5,79	5,68	11,02
Gennemsnitlig lånerente *	%	1,01	1,35	1,89
Loan to Value inkl. likvider	%	57,8	64,6	59,6
Gennemsnitlig antal ansatte		6	7	7

Definitioner og beregningsformler fremgår af selskabets årsrapport

* Ikke omregnet til årsbasis

Ledelsesberetning

Koncernens nettoomsætning udgør 54,1 mio. kr. mod 59,3 mio. kr. i samme periode sidste år.



Forskydningen i niveauet skyldes primært salget af en større ejendom ultimo 2017 og den deraf mindre lejeindtægt.

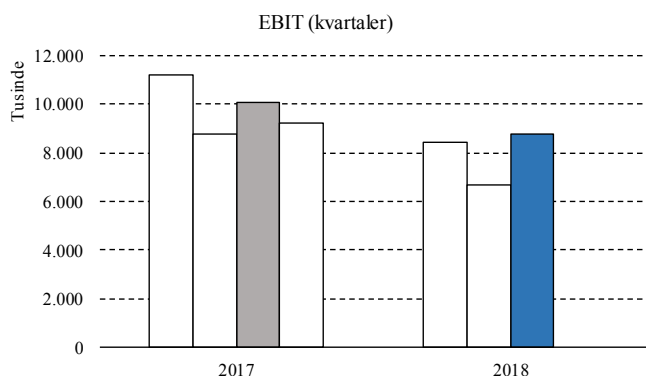
Driftsomkostninger udgør -22,4 mio. kr. mod -21,8 mio. kr. i samme periode sidste år.

Stigningen i driftsomkostningerne skyldes primært omkostninger til udlejning og indretning af lejemål.

Resultat af ejendommenes drift er således realiseret med et overskud på 31,7 mio. kr. mod 37,5 mio. kr. pr. 30. september 2017, svarende til en tilbagegang på -5,8 mio. kr. hvor af de -2,8 mio. kr. kan relateres til ovennævnte frasalg.

Administrationomkostningerne udgør -7,8 mio. kr. mod -7,4 mio. kr. i 2017, som følge af en øget aktivitet i selskabet.

Resultat før finansielle poster (EBIT) udgør herefter 23,9 mio. kr. mod 30,1 mio. kr. i samme periode sidste år.



Periodens finansielle resultat, opgjort netto, udgør -5,9 mio. kr. og består af prioritetsrenter (-5,5 mio. kr.) og bankrenter (-0,4 mio. kr.).

Tilsvarende resultat for 2017 udgør -9,2 mio. kr. og består af prioritetsrenter (-6,8 mio. kr.), swap renter (-2,2 mio. kr.) samt bankrenter (-0,2 mio. kr.).

Swap'en ophørte pr. d. 30. juni 2017.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgør herefter 18,0 mio. kr. mod 20,9 mio. kr. i samme periode sidste år.

Gevinst/tab ejendomme. Der har ikke været foretaget reguleringer af ejendommene i perioden og dagsværdien af selskabets ejendomme udgør ultimo perioden 868,2 mio. kr. Hertil kan lægges værdien af igangværende projekter på 5,9 mio. kr.

Der er ved værdiansættelsen af selskabets ejendomme pr. 30. september 2018 anvendt et gennemsnitligt vægtet afkastkrav på 7,0 pct. mod 7,1 pct. i samme periode sidste år.

Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser består af urealiserede kursreguleringer og udgør 1,7 mio. kr. mod -1,2 mio. kr. i samme periode sidste år.

Periodens resultat før skat er herefter et overskud på 19,7 mio. kr. og er således på niveau med resultat før skat for samme periode sidste år.

Periodens pengestrøm fra driftsaktiviteten udgør 16,2 mio. kr. mod 18,8 mio. kr. for samme periode sidste år.

Selskabets prioritetsgæld udgør 588,6 mio. kr. Gælden er i perioden nedbragt med 17,2 mio. kr., der fordeler sig med 15,5 mio. kr. som afdrag og 1,7 mio. kr. som urealiserede kursgevinster.

Realkreditlånene er optaget med halvårlig rentefastsættelse (CIBOR 6). Den gennemsnitlige varighed på selskabets låneportefølje er ultimo 0,27 år.

Belåningsgrad (Loan To Value) inkl. likvider udgør ultimo perioden 57,8 pct. mod 64,6 pct. pr. 30. september 2017.

Ledelsesberetning

Egenkapitalen udgør ultimo perioden 327,5 mio. kr. mod 302,8 i samme periode sidste år.

Udlejning.

Selskabets udlejningsprocent, målt i lejeværdi, udgør 92,0 pct. hvilket er på niveau med samme periode sidste år.

Det svagt stigende udlejningsniveau er et resultat af en løbende genudlejning til gode stabile lejere. Generelt er der en positiv interesse for selskabets lejemål med en god omsætningshastighed til følge.

Køb og salg. Selskabet har ikke erhvervet eller solgt ejendomme i perioden.

Fast Ejendom Danmark A/S er i løbende dialog om nye investeringer i fokusområderne ligesom selskabet løbende vurderer eventuelle frasalg af ejendomme udenfor det strategiske område.

Selskabet har intensiveret aktiviteterne med istandsættelse og udvikling af ejendommene, som sikrer at ejendommene, eller dele heraf, fremstår som mere opgraderede og moderne kontor og lagerfaciliteter. Dette skal sikre bedre udlejningsmuligheder og et bedre prisniveau.

Renteafdækning. Selskabet har pt. ingen renteafdækning. Bestyrelsen overvåger løbende udviklingen på rentemarkedet og vurderer, om det vil være hensigtsmæssigt at foretage 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 2018 forventedes tidligere et driftsresultat (EBIT) i niveauet 30 mio. kr. og en pengestrøm fra driftsaktiviteten i niveauet 16 mio. kr.

Nu forventes et driftsresultat på mere end 30 mio. kr. og en pengestrøm fra driftsaktiviteten på mere end 16 mio. kr.

En bedre udlejningsmæssig situation og færre omkostninger til vedligehold er den primære årsag til den ændrede forventning.

Indre værdi.

Selskabets indre værdi beregnes kvartalsvis og offentliggøres 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 123,5 mod 112,0 i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 10,2 pct.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato udarbejdet delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. september 2018 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 krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at delårsrapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. september 2018.

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.

Charlottenlund, den 31. oktober 2018

Direktionen

Torben Schultz
Adm. direktør

Bestyrelsen

Niels Roth
Formand

Peter Olsson
Næstformand

Søren Hofman Laursen

Totalindkomstopgørelse for koncernen

DKK 1.000	3. kv 2018	3. kv 2017	År-til-dato 2018	År-til-dato 2017	Hele året 2017
Nettoomsætning	18.395	19.991	54.074	59.286	78.304
Driftsomkostninger	-7.150	-7.524	-22.413	-21.787	-28.423
Resultat af ejendommens drift	11.245	12.468	31.660	37.499	49.881
Administrationsomkostninger	-2.455	-2.368	-7.772	-7.369	-10.089
Andre driftsindtægter	0	0	0	0	6.703
Resultat før finansielle poster (EBIT)	8.790	10.099	23.888	30.130	46.495
Finansielle indtægter	0	0	0	70	70
Finansielle omkostninger	-1.904	-2.290	-5.925	-9.316	-11.493
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	6.886	7.810	17.964	20.884	35.072
Gevinst/tab ejendomme	0	0	0	0	-500
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	71	-344	1.741	-1.186	-285
Resultat før skat	6.957	7.465	19.704	19.698	34.287
Skat af periodens resultat	-1.531	-1.642	-4.335	-4.334	-4.790
Periodens resultat	5.427	5.823	15.369	15.364	29.497
Periodens resultat pr. aktie (DKK)	2,05	2,15	5,79	5,68	11,02
Antal aktier i omløb	2.652.442	2.703.430	2.652.442	2.703.430	2.677.531

Balance

DKK 1.000	30. sep. 2018	31. dec. 2017	30. sep. 2017
AKTIVER			
Materielle aktiver:			
Investeringsejendomme	868.200	868.200	956.400
Igangværende projekter, investeringsejendomme	5.917	0	0
Driftsmidler	100	0	13
Materielle aktiver i alt	874.217	868.200	956.413
Langfristede aktiver i alt	874.217	868.200	956.413
Tilgodehavender:			
Tilgodehavender fra lejere	283	270	294
Andre tilgodehavender	247	1.944	360
Periodeafgrænsningsposter	3.722	542	4.166
Tilgodehavender i alt	4.252	2.756	4.820
Likvide beholdninger	83.461	88.730	66.157
Kortfristede aktiver i alt	87.713	91.486	70.977
AKTIVER I ALT	961.930	959.686	1.027.390

Balance

DKK 1.000	30. sep. 2018	31. dec. 2017	30. sep. 2017
PASSIVER			
Egenkapital:			
Selskabskapital	5.482	5.482	5.482
Egne aktier	-8.465	-6.118	-3.616
Overført resultat	330.465	315.096	300.963
Egenkapital i alt	327.482	314.460	302.830
Langfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	567.653	585.416	662.050
Deposita	28.443	26.039	27.329
Udskudt skat	2.025	2.025	0
Langfristede forpligtelser i alt	598.121	613.480	689.379
Kortfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	20.927	20.438	22.304
Leverandørgæld	1.765	3.689	1.143
Selskabsskat	6.790	2.584	5.710
Anden gæld	6.796	4.748	5.984
Periodeafgrænsningsposter	50	287	40
Kortfristede forpligtelser i alt	36.327	31.747	35.181
Forpligtelser i alt	634.448	645.226	724.560
PASSIVER I ALT	961.930	959.686	1.027.390

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	År-til-dato 2018	År-til-dato 2017	Realiseret 2017
Resultat før finansielle poster (EBIT)	23.888	30.130	46.494
Modtagne finansielle indtægter	0	70	70
Betalte finansielle omkostninger	-5.925	-9.315	-11.494
Tilbageførsel af ikke likvide poster	0	2.342	2.260
Tilbageførsel af regnskabsmæssig gevinst ved salg	0	0	-6.703
Betalt skat	-129	-91	-1.558
Pengestrømme før ændring i driftskapital	17.834	23.136	29.069
Ændring i driftskapital:			
Tilgodehavender	-1.496	-2.334	-270
Leverandørgæld	-1.924	565	0
Anden gæld	2.047	-2.523	-461
Periodeafgrænsningsposter	-237	-61	0
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	16.224	18.783	28.338
Igangværende projekter, investeringsejendomme	-5.917	0	0
Salg af investeringsejendomme	0	0	94.520
Driftsmateriel og inventar, netto	-100	0	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-6.017	0	94.520
Indfrielse af realkreditlån	0	0	-72.567
Afdrag på realkreditlån	-15.533	-14.425	-19.568
Modtagne deposita, netto	2.404	442	-848
Køb af egne aktier	-2.347	-3.616	-6.118
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteter i alt	-15.476	-17.599	-99.101
Pengestrømme i alt	-5.269	1.184	23.757
Likvider, primo	88.730	64.973	64.973
Likvider, ultimo	83.461	66.157	88.730

Opgørelse af egenkapital

DKK 1.000	Koncern		
	Selskabs- kapital	Overført resultat	Egen- kapital
2018			
Egenkapital, primo	5.482	308.978	314.460
Årets køb af egne aktier	0	-2.347	-2.347
Totalindkomst i alt	0	15.369	15.369
Egenkapital, ultimo	5.482	322.000	327.482
2017			
Egenkapital, primo	5.482	285.600	291.082
Årets køb af egne aktier	0	-6.118	-6.118
Totalindkomst i alt	0	29.496	29.496
Egenkapital, ultimo	5.482	308.978	314.460

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 2017, 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 2017.

3. Prioritetsgæld

	30. sep. 2018	31. dec. 2017
DKK 1.000	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	<u>588.580</u>	<u>605.854</u>
Nominal værdi af prioritetsgæld	<u>583.639</u>	<u>599.161</u>
Prioritetsgæld forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	20.927	20.438
Efter et år og før fem år efter balancedagen	82.300	89.598
Efter fem år efter balancedagen	<u>485.353</u>	<u>495.818</u>
	<u>588.580</u>	<u>605.854</u>
Prioritetsgæld er indregnet således i balancen		
Langfristede forpligtelser	567.653	585.416
Kortfristede forpligtelser	<u>20.927</u>	<u>20.438</u>
	<u>588.580</u>	<u>605.854</u>

Selskabets ejendomme er udelukkende finansieret i dansk realkredit. Realkreditlån optages med lang løbetid (20 - 30 år) og kort rentefastsættelse (seks måneder).

33 pct. af gælden er optaget med opsat amortisering.

Med udgangspunkt i nettogælden ved udgangen af regnskabsperioden vil en ændring på et procentpoint i det generelle renteniveau medføre en ændring i selskabets årlige renteomkostninger før skat på ca. 5,8 mio. kr.

Noter

4. Transaktioner med nærtstående parter

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

DKK 1.000	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bestyrelsen:		
Bestyrelseshonorar	<u>375</u>	<u>281</u>

Selskabets ejendomsportefølje

Ejendom/type	Dagsværdi	Andel	Udlejnings-areal, 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
Baltorpvej 154-158	2750	Ballerup	12.706
Aldersrogade 6C	2100	Kbh. Ø.	3.644
Ørbækvej 268	5220	Odense	2.433
Hejrevej 37-39	2200	København NV	5.143
Kontor i alt	335.100.000	38%	35.752
Lager			
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 i alt	429.316.840	49%	106.233
Andre ejendomme og grunde			
Rådhusvej 11-13	2920	Charlottenlund	2.550
Mølledamsvej 2	3460	Birkerød	2.446
Rugårdsvej 48-50	5000	Odense	5.173
Gunnar Clausens Vej 52, grund	8260	Viby J	-
Tomsagervej 5, grund	8230	Åbyhøj	-
Andre ejendomme og grunde i alt	109.700.000	13%	10.169
Grand total	874.116.840	100%	152.154