

DELÅRSRAPPORT 1. - 3. KVARTAL 2022



FAST EJENDOM
DANMARK A/S

CVR. NR. 28 50 09 71
Ringager 4A, 2605 Brøndby

INDHOLDSFORTEGNELSE

Resumé	3
Udtalelse fra den administrerende direktør	4
Hoved- og nøgletal	5
LEDELSESBERETNING.	7
Periodens resultat og formue	8
Lejeindtægter.	8
Omkostninger vedr. investeringsejendomme	8
Resultat af ejendommenes drift	9
Værdiregulering af investeringsejendomme	9
Administrationsomkostninger	9
Resultat af primær drift	9
Finansielle poster, netto	10
Resultat før skat	10
Langfristede aktiver	10
Køb og salg af ejendomme.	11
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11
Egenkapitalen	11
Indre værdi	11
Langfristede forpligtelser	11
Renteafdækning	11
Periodens pengestrømme.	12
Udlejning.	12
Forventninger til hele 2022	12
Begivenheder efter balancedagen	12
REGNSKAB	13
Ledelses- og revisionspåtegninger	14
Resultat- og totalindkomstopgørelse.	15
Balance pr. 30. september - Aktiver	16
Balance pr. 30. september - Passiver.	17
Egenkapitalopgørelse	18
Pengestrømsopgørelse	19
NOTEOVERSIGT	21
EJENDOMSPORTEFØLJE.	24

Delårsrapport for 1. - 3. kvartal 2022

Resumé

- Lejeindtægter: 57,0 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2021: 58,1 mio. kr.). Lejeindtægterne er kun knap 2% lavere end samme periode sidste år på trods af effekten af ophørt udlejning som følge af salg af tre ejendomme (-2,9 mio. kr.) samt enkelte større fraflytninger i 1. kvartal. Den ophørte leje fra solgte ejendomme kompenseres af nyudlejninger og et øget lejeniveau generelt. Den forbedrede udlejningsgrad og det øgede lejeniveau resulterer i at lejeindtægterne er realiseret på niveau med det forventede.
- Resultat af ejendommenes drift: 35,7 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2021: 37,5 mio. kr.). Resultatet er påvirket af udviklingen i lejeindtægterne og af forholdsvis høje mægleromkostninger relateret til det høje niveau af gennemførte udlejninger.
- Værdiregulering af investeringsejendomme: +119,5 mio. kr. heraf +22,0 mio. kr. i 1. kvartal, +6,4 mio. kr. i 2. kvartal og +91,1 mio. kr. i 3. kvartal 2022. Reguleringerne er foretaget med udgangspunkt i en indgået lejekontrakt af betydelig værdi, realiseret gevinst ved salg af ejendommene beliggende på Tomsagervej og en generel forbedring af ejendomsporteføljens aktuelle markedslejeniveauer og afkastkrav.
- Værdien af ejendomsporteføljen: 1.275,5 mio. kr. (ultimo 2021: 1.201,3 mio. kr. inkl. aktiver bestemt for salg) ved et gennemsnitligt vægtet afkastkrav på 6,5%. Den samlede stigning på +74,2 mio. kr. kan henføres til salg af ejendomme (-91,5 mio. kr.), dagsværdireguleringer (+119,5 mio. kr.) samt forbedrings- og projektarbejder (+46,2 mio. kr.) i forbindelse med nyudlejninger og udvikling af ejendomme.
- **Resultat af primær drift før værdireguleringer** udgør 25,5 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2021: 29,1 mio. kr.), hvilket er på niveau med det forventede og -3,6 mio. kr. lavere end 1. - 3. kvartal 2021 (-12,3%).
- Resultat før skat: 140,8 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2021: 73,8 mio. kr.), er væsentlig påvirket af værdireguleringer på +119,5 mio. kr. i 2022 sammenholdt med +50,5 mio. kr. i 2021.
- **Pengestrøm fra driftsaktiviteten** udgør +11,9 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2021: +15,6 mio. kr.) og afspejler på den ene side en reduktion i resultat af primær drift før værdireguleringer og på den anden side positive ændringer i driftskapitalen og ikke likvide poster.
- Udlejningsgrad: 84,0% (Ultimo 2021: 80,1%). Den markante udvikling skyldes især en fortsat stor efterspørgsel på lager- og logistikarealer samt genudlejninger på Aldersrogade og Sydmarken.
- Selskabet har senest pr. den 13. september 2022 (børsmeddelelse nr. 9) meddelt, at selskabet forventer et før skat resultat i niveauet 142 mio. kr., et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet 34 mio. kr., pengestrømme fra driftsaktiviteten i niveauet 20 mio. kr. og en udlejningsgrad i niveauet 84% til 85%. Disse forventninger fastholdes.

Administrerende direktør Torben Schultz udtaler:

Selskabet befinder sig, alle kriser til trods, fortsat i et positivt lejemarked med høj aktivitet og høje lejeniveauer og realiserer en lejeindtægt på 57 mio. kr., hvilket er på niveau med det forventede. På trods af frasalg af tre ejendomme i løbet af 2022, med en tilhørende samlet lejeindtægt på 2,9 mio. kr. for perioden, reduceres lejeindtægten i forhold til 2021 kun med 1,1 mio. kr. (2021: 58,1 mio. kr.). Så på trods af nedgangen i lejeindtægterne, oplever vi en tilfredsstillende fremgang i den blivende portefølje.

Selskabets resultat af primær drift før værdireguleringer på 25,5 mio. kr. er på niveau med det forventede, mens resultat før skat for perioden udgør 140,8 mio. kr. og er positivt påvirket af værdireguleringer af selskabets portefølje på i alt 119,5 mio. kr.

De stigende renter og den fortsat høje inflation kombineret med den usikkerhed som følger med store geopolitiske begivenheder som energikrise og krigen i Ukraine, påvirker store dele af ejendomsmarkedet som fortsat generelt præges af usikkerhed og faldende forventninger.

Vi oplever, som det fremgår ovenfor, stadig høje lejeniveauer for især lager – og logistikejendomme, som fortsat oplever stor efterspørgsel, og et historisk lavt tomgangsniveau. Ligeledes synes efterspørgsel og lejeniveauer på veldrevne og effektive kontorejendomme ikke at være belastet af de udefra kommende påvirkninger, og aktivitetsniveauet i denne del af ejendomsmarkedet er ligeledes fortsat højt.

Konkret har vi i perioden genforhandlet eller gennemført opgradering af en række eksisterende lejere til større og/eller mere moderne lejemål. Det synes vi er gode og positive udviklingstiltag, og et udtryk for optimisme hos lejerne. Og det er positivt i disse tider, hvor alt er gråt i gråt, og hvor der er langt imellem de gode nyheder.

Ligeledes har vi endnu ikke konstateret lejerestancer hos vores lejere som følge af de turbulente tider. Og vi har ikke haft henvendelser i den anledning. Det tillader vi os også at tolke positivt, og betragter det som et udtryk for at rigtig mange erhvervsdrivende fortsat driver en god og sund forretning, på trods af en række ugunstige forhold.

Det tidligere udmeldte resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet 34 mio. kr. fastholdes, og ligeledes fastholdes forventningerne til et før skat resultat i niveauet 142 mio. kr., som jf. børsmeddelelse nr. 9 er positivt påvirket af en samlet opskrivning af selskabets portefølje på 119,5 mio. kr.

Forventningen til udlejningsgraden ved årets udgang blev som meddelt i selskabsmeddelelse nr. 8 af 23. august hævet til niveauet 84% til 85%. Selskabet fastholder denne forventning. Ved offentliggørelsen af årsrapporten for 2021, meddelte selskabet at man forventede udlejningsgraden ved årets udgang ville blive realiseret i niveauet 83%.

Yderligere oplysninger:

Torben Schultz
Adm. direktør
Tlf. 40 10 28 76

Hoved- og nøgletal

Hovedtal i DKK '000	3. kv 2022	3. kv 2021	1. - 3. kv. 2022	1. - 3. kv. 2021	2021
Totalindkomstopgørelse					
Lejeindtægter	19.832	19.618	57.042	58.136	77.498
Resultat af ejendommens drift	14.069	13.814	35.749	37.463	48.494
Værdireguleringer af investeringsejendomme	91.033	7.112	119.433	50.511	83.160
Bruttoresultat	105.102	20.926	155.182	87.974	131.654
Resultat af primær drift	100.528	18.480	144.942	79.607	119.766
Resultat af primær drift før værdireguleringer	9.495	11.369	25.509	29.096	36.606
Finansielle poster, netto	-1.100	-1.912	-4.142	-5.786	-9.579
Resultat før skat	99.428	16.569	140.800	73.822	110.187
Resultat efter skat	77.554	12.924	109.824	57.581	77.005
Balance					
Langfristede aktiver	1.281.543	1.182.243	1.281.543	1.182.243	1.126.210
Kortfristede aktiver	85.393	23.905	85.393	23.905	141.399
Selskabskapital	5.319	5.319	5.319	5.319	5.319
Egenkapital	594.977	465.540	594.977	465.540	485.011
Langfristede gældsforpligtelser	731.766	629.053	731.766	629.053	741.944
Kortfristede gældsforpligtelser	40.193	111.555	40.193	111.555	40.654
Balancesum	1.366.936	1.206.148	1.366.936	1.206.148	1.267.609
Antal aktier i omløb	stk. 2.570.979	2.570.979	2.570.979	2.570.979	2.570.979
Pengestrømme					
Driftsaktivitet	1.125	6.609	11.933	15.633	26.599
Investeringsaktivitet	-2.672	-7.737	44.593	-23.757	-13.806
Finansieringsaktivitet	43.415	-3.439	-36.745	-12.401	8.984
Pengestrømme i alt	41.867	-4.568	19.781	-20.525	21.777
Likvider ultimo	78.884	16.801	78.884	16.801	59.103

Hoved- og nøgletal

Nøgletal		3. kv	3. kv	1. - 3. kv.	1. - 3. kv.	
		2022	2021	2022	2021	2021
Ejendomsafkast før værdiregulering (afkastgrad 1) ¹⁾	%	0,8	1,0	2,0	2,5	3,2
Ejendomsafkast efter værdiregulering (afkastgrad 2) ¹⁾	%	8,1	1,6	11,6	6,9	10,3
Forrentning af egenkapital ¹⁾	%	14,4	3,0	20,3	13,2	17,2
Areal ultimo	m ²	180.317	185.021	180.317	185.021	183.221
Udlejningsgrad investeringsejendomme, lejeværdi	%	84,0	79,9	84,0	79,9	80,1
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav	%	6,5	6,6	6,5	6,6	6,5
Resultat af ejendomme, udlejet ¹⁾	kr/m ²	93	93	236	253	330
Husleje, udlejet ¹⁾	kr/m ²	131	133	377	393	528
Resultat af ejendomme inkl. værdiregulering ¹⁾	kr/m ²	694	142	1.025	595	889
Dagsværdi af ejendomme	kr/m ²	7.074	6.379	7.074	6.379	6.557
Omkostningsprocent ¹⁾	%	0,36	0,21	0,80	0,71	0,99
Resultat pr. aktie ¹⁾	kr.	30,17	5,03	42,72	22,40	29,95
Udvandet resultat pr. aktie	kr.	30,08	5,02	42,60	22,37	29,91
Gennemsnitlig lånerente ¹⁾	%	0,46	0,31	1,14	0,97	1,27
Loan to Value	%	43,1	53,6	43,1	53,6	54,6
Gennemsnitlig antal ansatte		7	7	7	7	7

Indre værdi	kr.	231,42	181,08	231,42	181,08	188,65
Tilvækst i indre værdi, årlig ¹⁾	%	20,6	5,2	22,7	14,2	18,9
Tilvækst i indre værdi, gns. seneste fem år	%					12,3
Børskurs	kr.	122,00	125,00	122,00	125,00	141,00
'Discount', børskurs i forhold til indre værdi	%	47	31	47	31	25

Definitioner og beregningsformler fremgår af selskabets årsrapport

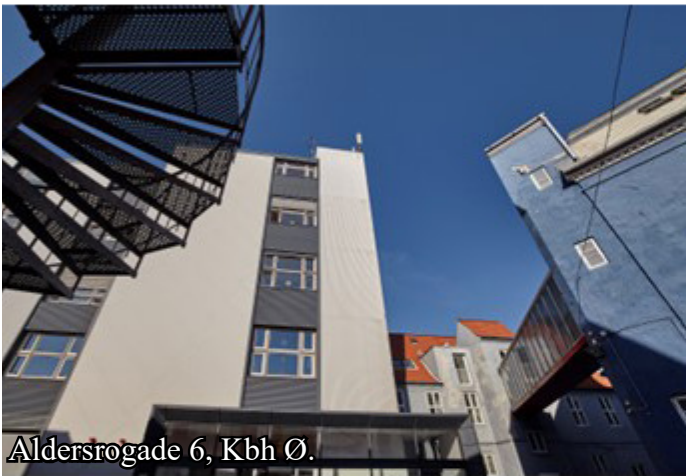
¹⁾ År-til-dato kolonner er ikke omregnet til årsbasis.



Hjulmagervej 6, Vejle



Ørbækvej 268, Odense



Aldersrogade 6, Kbh Ø.



Sydmarken 42, Søborg



Handelsvej 21, Odense



Bredebjergvej 1, Taastrup



Baltorpvej, Ballerup



Kærup Industrivej, Ringsted

Periodens resultat og formue

Lejeindtægter

År-til-dato udgør lejeindtægterne samlet 57,0 mio. kr. mod 58,1 mio. kr. i samme periode sidste år. Reduktionen i lejeindtægterne kan primært henføres til salg af ejendomme med bortfald af den dertil hørende lejeindtægt og en periode med øget tomgang i forbindelse med istandsættelsesarbejder efter enkelte større fraflytninger.

Salget af Lykkesholms Alle' i 2021, Rådhusvej pr. 31. januar 2022 og Tomsagervej 3, 5 og 7 pr. 1. juli 2022 medfører isoleret set et niveauskift i lejeindtægterne på -2,9 mio. kr. år-til-dato og -3,9 mio. kr. for hele året. Dette niveauskift, inklusiv enkelte større fraflytninger primo året, kompenseres af stigende lejeindtægter fra gennemførte indeksreguleringer og nyudlejninger til højere lejeniveauer. Lejeindtægterne er herefter realiseret knap 2% lavere end sidste år.

Selskabet oplever fortsat en stor efterspørgsel efter især lager- og logistikejendomme hvor udlejningsgraden nu er tæt på 100%. Kontorarealer oplever ligeledes en øget efterspørgsel efter særligt mindre og mere fleksible enheder. Effekten heraf ses i udlejningsgraden der udgør 84,0% mod 80,1% ultimo 2021 og 79,9% pr. 30. september 2021.

Lejeindtægterne reguleres efter udviklingen i NPI, der har gennemgået en markant udvikling i 2022. Seneste offentliggjorte tal for september måned viser en stigning på +10,0%. Denne markante udvikling opnår ikke fuld effekt i 2022, da godt halvdelen af lejekontrakterne blev reguleret i januar med +2,6%. De resterende lejere er efterfølgende blevet reguleret mellem +5% og +10% såfremt lejekontrakterne ikke indeholder et maksimum. Den fulde effekt af indeksreguleringerne opnår således en relativt begrænset effekt i år 2022 men får fuld effekt i løbet af år 2023.

Den forbedrede udlejningsgrad og det øgede lejeniveau resulterer i, at lejeindtægterne realiseres på niveau med det forventede.

Omkostninger vedr. investeringsejendomme

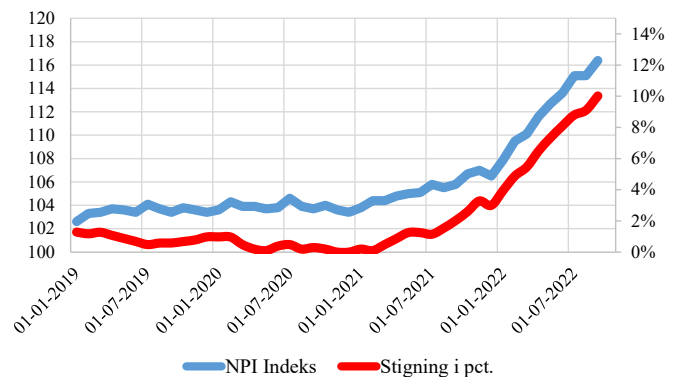
De samlede omkostninger udgør 21,3 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2021: 20,7 mio. kr.), hvilket er 0,6 mio. kr. mere end i 2021, men lavere end forventet.

Hvor omkostningerne i 2021 var præget af væsentlige salærer i forbindelse med salg af ejendomme og lejerindretninger sammensættes de i 2022 særligt af mægleromkostninger i forbindelse med udlejning og øvrige ejendomsomkostninger. Udviklingen modsvares delvist ved at lejerindretninger og vedligeholdelse er realiseret på et lavere niveau end både det forventede og det realiserede i 2021. Som konsekvens af den store aktivitet med indretning af lejemål til nye lejere har ledelsen revurderet behovet for at gennemføre øvrig planlagt

Lejeindtægter (kvartaler)



Udvikling i nettoprisindekset



vedligeholdelse således, at primært uopsættelige opgaver er gennemført. Endvidere har årets gennemførte lejerindretninger været af værdiskabende karakter og er aktiveret på ejendomme- ne fremfor driftsført.

Resultat af ejendommens drift

Med et overskud på 35,7 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2021: 37,5 mio. kr.) er resultatet af ejendommens drift på baggrund af ovenstående således realiseret 1,7 mio. kr. lavere end sidste år men bedre end forventet.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Der er år-til-dato foretaget positive værdireguleringer af investeringsejendomme med +119,5 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2021: +50,5 mio. kr.) heraf +22,0 mio. kr. i 1. kvartal, +6,4 mio. kr. i 2. kvartal og +91,1 mio. kr. i 3. kvartal 2022.

Jævnfør børsmeddelelserne nr. 3 pr. 31. marts 2022 og nr. 7 pr. 12. juli 2022 blev værdireguleringerne i 1. og 2. kvartal foretaget med udgangspunkt i henholdsvis en indgået lejekontrakt af et væsentligt omfang og salget af ejendomme på Tomsagervej. Værdireguleringen pr. 13. september 2022 (børsmeddelelse nr. 9) på +91,1 mio. kr. blev effektueret med udgangspunkt i en stærk udlejningssituation og i forbindelse hermed en nærmere gennemgang og tilpasning af ejendomsporteføljens aktuelle markedslejeniveauer og afkastkrav.

I perioden har Ejendomsmægler- og valuarfirmaet Nordicals besigtiget ejendommene på Fyn og i Jylland og Ejendomsmægler- og valuarfirmaet Ring3Erhverv har besigtiget ejendommene på Sjælland. Der er efterfølgende udarbejdet valuarrapporter, der understøtter den bogførte dagsværdi pr. 30. september 2022. For en nærmere gennemgang af metoder og principper ved den interne værdiansættelse henvises til årsrapporten og dennes note 2.

Administrationsomkostninger

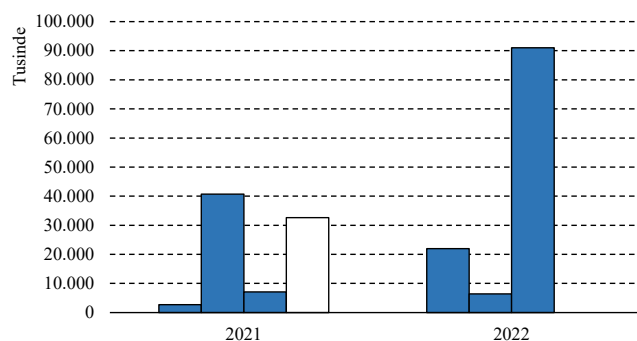
Periodens administrationsomkostninger udgør 10,2 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2021: 8,4 mio. kr.) hvilket er højere end såvel det forventede som de realiserede omkostninger for samme periode sidste år. De øgede omkostninger kan i al væsentlighed henføres til hensættelser af bonus jf. vederlagspolitikken som følge af de gennemførte dagsværdireguleringer.

I perioden har der gennemsnitligt været syv fuldtidsansatte (1. - 3. kvartal 2021: syv fuldtidsansatte).

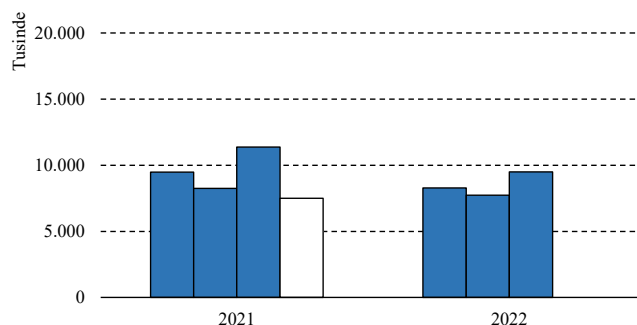
Resultat af primær drift

Periodens resultat af primær drift udgør 144,9 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2021: 79,6 mio. kr.). Korrigeret for værdireguleringer af investeringsejendomme udgør **resultat af primær drift før værdireguleringer** 25,5 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2021: 29,1 mio. kr.).

Værdireguleringer (kvartaler)



Resultat af primær drift før værdireguleringer (kvartaler)



Finansielle poster, netto

Opgjort netto udgør de finansielle poster i perioden -4,1 mio. kr. mod -5,7 mio. kr. i samme periode sidste år, svarende til en reduktion på +1,6 mio. kr.

Prioritetsrenterne er realiseret på et lavere niveau primært som følge af at provenuet fra salget af Rådhusvej blev anvendt til indfrielse af realkreditbelåningen i ejendommen Baltorpevej i forbindelse med det igangværende ombygningsprojekt. Derudover bidrager de løbende ordinære afdrag og en lavere rente i 1. halvår 2022 også til den positive afvigelse. Den vægtede prioritetsrente/bidragssats udgjorde således 0,78% i 1. halvår 2022 og 1,50% i 2. halvår 2022 mod 1,14% og 1,03% i henholdsvis 1. og 2. halvår 2021.

Reduktionen i prioritetsrenterne mere end modsvares af øgede bankrenter primært som følge af optagelse af bankgæld i forbindelse med ombygningen på Baltorpevej i Ballerup og negative renter af kontant indeståender.

Værdireguleringer af prioritetsgælden er urealiserede og afviger positivt som følge af det stigende renteniveau.

Prioritetsrenterne fastsættes for størstedelen af realkreditlåne- ne hver 6. måned senest pr. medio juni 2022. Som følge heraf stiger den vægtede prioritetsrente/bidragssats til 1,50% i 2. halvår 2022.

Resultat før skat

Periodens resultat før skat er herefter et overskud på 140,8 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2021: 73,8 mio. kr.).

Langfristede aktiver

De langfristede aktiver sammensættes i al væsentlighed af investerings- og projektejendomme samt i mindre omfang af øvrige driftsaktiver bestående af leasingaktiver, driftsmidler og inventar. De langfristede aktiver er i perioden øget med +155,3 mio. kr. som følge af forbedringsarbejder på ejendomme og lejemål ved indflytninger, den igangværende ombygning af projektejendommen Baltorpevej fra kontor til bolig samt dagsværdireguleringer som beskrevet ovenfor.

Ejendomsporteføljen er pr. 30. september 2022 bogført til en dagsværdi på 1.275,5 mio. kr. (ultimo 2021: 1.201,3 mio. kr.) ved et gennemsnitligt vægtet forrentningskrav på 6,5% (ultimo 2021: 6,5%). Værdien svarer til gennemsnitligt 7.074 kr. pr. m² (ultimo 2021: 6.557 kr. pr. m²). Af den samlede stigning på +74,2 mio. kr. kan -91,4 mio. kr. henføres til salg af ejendomme, +119,4 henføres til dagsværdireguleringer og +46,2 mio. kr. til forbedrings- og projektarbejder.

Leasingaktiver udgøres primært af lejeforholdet på Rådhusvej.

Udvikling i finansielle poster, netto

DKK '000	Q1-Q3 22	Q1-Q3 21	Δ
Prioritetsrenter	-3.879	-4.671	+792
Bankrenter	-3.402	-1.702	-1.700
Øvrige renter	-141	-11	-130
Låneomkostninger	-1.533	-115	-1.418
Værdireguleringer	+4.813	+713	+4.100
Finansielle poster, netto	-4.142	-5.786	+1.644

Udvikling i langfristede aktiver i 2022

DKK '000	Δ
Dagsværdireguleringer	+ 127,6
Forbedringsarbejder, afsluttet	+ 7,8
Forbedringsarbejder, igangværende	+ 17,3
Solgte ejendomme	- 12,7
Investeringsejendomme	+ 140,0
Projektejendomme	+ 12,9
Leasingaktiver	+ 2,6
Driftsmidler og inventar	- 0,2
Langfristede aktiver	+ 155,3

Anvendt vægtet gns. afkastkrav pr. 30. september 2022

Afkastprocent	Kontor	Lager- og logistik	I alt
Sjælland	6,3	5,6	6,0
Jylland	7,5	7,6	7,6
Fyn	7,5	6,8	6,9
I alt	6,4	6,5	6,5

Køb og salg af ejendomme

Selskabet har i 2022 gennemført salget af ejendommen Rådhusvej 13 i Charlottenlund som angivet i årsrapporten for 2021. Salget blev effektueret som forventet med overdragelse pr. den 1. februar 2022.

Endvidere er ejendommene Tomsagervej 3, 5 og 7 solgt med overtagelse pr. den 1. juli 2022 som nævnt i børsmeddelelse nr. 7 pr. den 12. juli 2022. Selskabet realiserer ved salget en regnskabs- og likviditetsmæssig gevinst på henholdsvis +6,4 mio. kr. og +7,3 mio. kr.

Solgte ejendomme udgår af balanceposten 'Investerings ejendomme' og reklassificeres som 'Aktiver bestemt for salg' indtil overdragelse er gennemført.

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

Lejerestancerne har gennem hele perioden ligget på et stabilt lavt niveau. Ultimo udgør de samlede tilgodehavender fra lejernerne 0,1 mio. kr. (ultimo 2021: 8 t.kr.) og der er ikke realiseret tab i perioden.

Med udgangspunkt i den nuværende makroøkonomiske uro, i form af krigen i Ukraine, energikrise, stigende inflation og dertil hørende stigende renter, er selskabet meget opmærksom på hvorledes dette påvirker lejernes økonomi. Der har indtil videre ikke været henvendelser med ønske om henstand, lejenedsættelse eller anden assistance som følge af ovenstående. Den fortsatte stigende inflation og rente gør at ledelsen fortsat vil følge udviklingen tæt.

Egenkapitalen

Egenkapitalen pr. 30. september 2022 udgør 595,0 mio. kr. (2021: 485,0 mio. kr.). Stigningen i egenkapitalen kan henføres til periodens resultat (+109,8 mio. kr.) og det igangværende aktieoptionsprogram (+0,8 mio. kr.).

Bestyrelsen iværksatte i 2017 et 5-årigt aktietilbagekøbsprogram i overensstemmelse med generalforsamlingsbemyndigelsen af 20. april 2017. Under dette program blev der, til og med april 2020, erhvervet 88.463 stk. egne aktier, svarende til 3,33% af det samlede antal aktier. De 88.463 stk. aktier er samlet erhvervet for 10,0 mio. kr., svarende til en gennemsnitlig kurs på 113,04. Selskabskapitalen er 5,3 mio. kr. og det samlede antal aktier er 2.659.442 stk. inklusiv egne aktier, svarende til at der er 2.570.979 stk. aktier i omløb.

Bestyrelsen blev på generalforsamlingen d. 21. april 2022 bemyndiget til, i yderligere en 5-årig periode fra generalforsamlingen, at opkøbe op til 20% af selskabets aktier til den på købstidspunktet gældende børskurs +/- 10% dog maksimalt svarende til den indre værdi. Der er ikke erhvervet aktier under dette program i 2022.

Af beholdningen af egne aktier er 36.000 stk. aktier afsat til det igangværende aktieoptionsprogram, der udløber pr. den 31. oktober, såfremt optionerne udnyttes fuldt ud.

Indre værdi

Selskabets indre værdi beregnes kvartalsvis og offentliggøres via fondsbørsen. Opgørelsen af den indre værdi tager højde for ændringer i værdien af aktiver og passiver opgjort til dagsværdi samt resultatet af den løbende drift.

Pr. den 30. september 2022 udgør den indre værdi pr. aktie 231,42 mod 181,08 pr. den 30. juni 2021 og 188,65 pr. den 31. december 2021, svarende til en stigning på henholdsvis 27,8% og 22,7%

Langfristede forpligtelser

De langfristede forpligtelser sammensættes af gæld til finansieringsinstitutter på 607,9 mio. kr. (2021: 651,7 mio. kr.), udskudte skatteforpligtelser 86,4 mio. kr. (2021: 60,1 mio. kr.), deposita 34,9 mio. kr. (2021: 29,7 mio. kr.) samt leasingforpligtelser på 2,6 mio. kr. (2021: 0,4 mio. kr.).

Den samlede gældsportefølje, inkl. den kortfristede andel, udgør pr. 30. september 626,6 mio. kr. (2021: 671,9 mio. kr.) og sammensættes af prioritetsgæld på 445,3 mio. kr. (2021: 546,8 mio. kr.) og banklån/kreditter på 181,2 mio. kr. (2021: 125,1 mio. kr.).

Prioritetsgælden er i perioden nedbragt med 101,5 mio. kr. efter indfrielse (84,6 mio. kr.) relateret til det igangværende projekt på Baltorpevej i Ballerup og salg af ejendomme, ordinære afdrag (12,1 mio. kr.) samt urealiserede værdireguleringer (4,8 mio. kr.). Bankgælden er øget (56,1 mio. kr.) som følge af etablering af byggefaciliteter relateret til ombygning af ejendommen Baltorpevej og træk på byggekredit relateret til istandsættelse af ejendommen Ringager.

Leasingforpligtelser, såvel lang- som kortfristede, udgøres primært af lejerforholdet på Rådhusvej. Øvrige mindre leasingforpligtelser består af to leasede biler og to kopimaskiner.

I forhold til ejendomsporteføljens værdi, ekskl. aktiver bestemt for salg, udgør den nettorentebærende gæld (**Loan to Value**) ultimo perioden 43,1% (2021: 54,6%).

Renteafdækning

Selskabet har pt. ingen renteafdækning. Ledelsen følger nøje udviklingen på de finansielle markeder og overvejer om, og i givet fald i hvilket omfang, det vil være relevant med indgåelse af rentesikringsaftaler.

Periodens pengestrømme

Selskabets pengestrøm fra driftsaktiviteten udgør +11,9 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2021: +15,6 mio. kr.). Udviklingen, fra 2021 til 2022, afspejler på den ene side en reduktion i resultat af primær drift før værdireguleringer og på den anden side en positiv påvirkning fra ændringer i driftskapitalen og ikke likvide poster.

Periodens pengestrøm fra investeringsaktivitet (+44,6 mio. kr.) og finansieringsaktivitet (-36,7 mio. kr.) er væsentlig påvirket af henholdsvis salg af ejendomme, forbedringer af investerings-ejendomme, afdrag/indfrielse af prioritetsgæld samt optagelse af bankgæld som finansiering af igangværende byggesager.

Periodens samlede pengestrøm udgør herefter +19,8 mio. kr. med en likviditet ultimo på +78,9 mio. kr.

Udlejning

Udlejningsgraden for investeringsejendomme, beregnet ved lejekontraktens helårseffekt, er forbedret væsentligt fra 80,1% primo året til 84,0% pr. 30. september 2022 svarende til +3,9 procentpoint.

Udviklingen skyldes især fortsat stor efterspørgsel på lager- og logistikarealer, genudlejning af tre ud af fire etager på Aldersro-gade samt udlejning af Sydmarken som domicilejendom.

År til dato er der gennemført fraflytning af 7.384 m² (-7,4 mio. kr.) og indflytning af 13.868 m² (+11,5 mio. kr.). De ti største lejere udgør 36,0% (2021: 37,4%) af lejeindtægterne. Heraf udgør den største lejer 10,6% (2021: 9,4%). Der er pt. kendte netto tilflytninger resten af året på 445 m² (+0,5 mio. kr.).

Forventninger til hele 2022

Selskabet har senest pr. den 13. september 2022 (børsmeddelelse nr. 9) meddelt, at selskabet forventer et før skat resultat i niveauet 142 mio. kr., et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet 34 mio. kr., pengestrømme fra driftsaktiviteten i niveauet 20 mio. kr. og en udlejningsgrad i niveauet 84% til 85%. Forventningerne fastholdes.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke, efter regnskabsperiodens udløb og frem til offentliggørelsen af denne delårsrapport, indtruffet begivenheder, som vurderes at have væsentlig indflydelse på den finansielle stilling pr. den 30. september 2022.

Udlejningsgrad for investeringsejendomme ultimo 2021, pr. 30. september 2022 samt forventninger til ultimo 2022

Udlejningsgrad, pct.	Estimat 2022	Sept. 2022	2021
Investeringsejendomme	84 - 85	84,0	80,1
Investeringsejendomme, ex. Ringager		92,3	89,2



Ledelses- og revisionspåtegninger

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. september 2022 for Fast Ejendom Danmark A/S.

Rapporten, 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. Rapporten er endvidere aflagt efter de samme regnskabsprincipper som blev anvendt i årsrapporten for regnskabsåret 2021.

Det er vores opfattelse, at rapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. den 30. september 2022 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. september 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse af udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat, den finansielle stilling som helhed samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen står overfor.

Brøndby, den 27. oktober 2022

Direktion

Torben Schultz
Adm. direktør

Bestyrelse

Niels Roth
Formand

Peter Olsson
Næstformand

Søren Hofman Laursen

Resultat- og totalindkomstopgørelse for koncernen. <small>Beløb i DKK '000</small>	3. kv 2022	3. kv 2021	1. - 3. kv 2022	1. - 3. kv 2021	2021
RESULTATOPGØRELSE					
Lejeindtægter	19.832	19.618	57.042	58.136	77.498
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-5.763	-5.804	-21.293	-20.673	-29.004
Resultat af ejendommens drift	14.069	13.814	35.749	37.463	48.494
Værdireguleringer af investeringsejendomme	91.033	7.112	119.433	50.511	83.160
Bruttoresultat	105.102	20.926	155.182	87.974	131.654
Administrationsomkostninger	-4.574	-2.445	-10.241	-8.367	-11.888
Resultat af primær drift	100.528	18.480	144.942	79.607	119.766
Finansielle indtægter	0	0	0	2	2
Finansielle omkostninger	-4.514	-2.162	-8.955	-6.500	-8.982
Værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser	3.414	250	4.813	713	-599
Resultat før skat	99.428	16.569	140.800	73.822	110.187
Skat	-21.874	-3.645	-30.976	-16.241	-33.182
RESULTAT EFTER SKAT	77.554	12.924	109.824	57.581	77.005
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE					
Resultat efter skat	77.554	12.924	109.824	57.581	77.005
Anden totalindkomst efter skat	0	0	0	0	0
TOTALINDKOMST	77.554	12.924	109.824	57.581	77.005
Resultat pr. aktie i kr.	30,17	5,03	42,72	22,40	29,95
Udvandet resultat pr. aktie i kr.	30,08	5,02	42,60	22,37	29,91
Antal aktier i omløb	2.570.979	2.570.979	2.570.979	2.570.979	2.570.979

Balance - Aktiver	30. sep. 2022	30. sep. 2021	31. dec. 2021
Beløb i DKK '000			
Investeringsejendomme	1.153.743	1.162.894	1.031.087
Igangværende projekter, investeringsejendomme	33.003	17.406	15.613
Projektejendomme	88.753	0	75.900
Leasingaktiver	3.257	278	638
Driftsmidler og inventar	2.787	1.665	2.972
Langfristede aktiver	1.281.543	1.182.243	1.126.210
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	147	260	8
Andre tilgodehavender	2.306	2.948	2.114
Tilgodehavende skat	-0	0	-0
Periodeafgrænsningsposter	4.057	3.896	1.424
Tilgodehavender	6.509	7.104	3.546
Likvide beholdninger	78.884	16.801	59.103
Aktiver bestemt for salg	0	0	78.750
Kortfristede aktiver	85.393	23.905	141.399
Aktiver i alt	1.366.936	1.206.148	1.267.609

Balance - Passiver	30. sep. 2022	30. sep. 2021	31. dec. 2021
Beløb i DKK '000			
Selskabskapital	5.319	5.319	5.319
Egne aktier	-10.000	-10.000	-10.000
Overført resultat	599.657	470.221	489.692
Egenkapital i alt	594.977	465.540	485.011
Udskudte skatteforpligtelser	86.374	44.227	60.099
Deposita	34.899	30.395	29.735
Prioritetsgæld	431.696	538.780	526.560
Bankgæld	176.238	15.495	125.124
Leasingforpligtelser	2.560	156	426
Anden gæld	0	0	0
Langfristede forpligtelser	731.766	629.053	741.944
Skyldig selskabsskat	5.311	714	801
Prioritetsgæld	13.646	20.227	20.211
Bankgæld	5.000	75.000	0
Leasingforpligtelser	847	126	216
Leverandørgæld	2.544	3.207	8.357
Anden gæld	10.982	11.103	9.620
Periodeafgrænsningsposter	1.863	1.177	649
Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg	0	0	800
Kortfristede forpligtelser	40.193	111.555	40.654
Passiver i alt	1.366.936	1.206.148	1.267.609

Egenkapitalopgørelse for Koncernen	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Beløb i DKK '000			
Egenkapital 1. januar 2021	5.319	402.499	407.818
Totalindkomst i alt	0	57.581	57.581
Aktieoptionsprogram	0	141	141
Egenkapital 30. september 2021	5.319	460.221	465.540
Totalindkomst i alt	0	19.424	19.424
Aktieoptionsprogram	0	47	47
Egenkapital 31. december 2021	5.319	479.692	485.011
Totalindkomst i alt	0	109.824	109.824
Aktieoptionsprogram	0	142	142
Egenkapital 30. september 2022	5.319	589.658	594.977

Pengestrømsopgørelse	3. kvrt	3. kvrt	1. - 3. kvrt	1. - 3. kvrt	
Beløb i DKK '000	2022	2021	2022	2021	2021
Resultat af primær drift	100.529	18.480	144.942	79.607	119.766
Tilbageførsel af ikke likvide poster	578	185	1.769	183	855
Tilbageførsel af værdireguleringer	-91.033	-7.111	-119.433	-50.511	-83.160
Ændring i driftskapital	-4.435	-2.785	-6.199	-6.728	-34
Betalt selskabsskat	0	0	-191	-419	-1.848
Pengestrøm fra primær drift	5.639	8.770	20.888	22.132	35.579
Finansielle indtægter	0	0	0	2	2
Finansielle omkostninger	-4.514	-2.162	-8.955	-6.500	-8.982
Pengestrøm fra driftsaktivitet	1.125	6.609	11.933	15.633	26.599
Forbedringer af investeringsejendomme	-15.372	-7.689	-46.167	-23.589	-27.990
Køb af driftsmidler	0	-48	-690	-168	-1.816
Salg af investeringsejendomme	12.700	0	91.450	0	16.000
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-2.672	-7.737	44.593	-23.757	-13.806
Afdrag på prioritetsgæld	-3.383	-5.097	-12.057	-15.124	-20.143
Indfrielse af prioritetsgæld	-5.379	0	-84.559	0	-8.283
Optagelse af bankgæld	50.000	115	56.113	115	34.744
Afdrag på leasinggæld	-207	10	-606	-56	-138
Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg	0	0	-800	0	0
Deposita, lejere	2.383	1.533	5.163	2.664	2.804
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	43.415	-3.439	-36.745	-12.401	8.984
Pengestrøm i alt	41.867	-4.568	19.781	-20.525	21.777
Likvider, primo	37.017	21.369	59.103	37.326	37.326
Likvider, ultimo	78.884	16.801	78.884	16.801	59.103



Hjørnekontoret, Brøndby

Noteoversigt

1. Anvendt regnskabspraksis
2. Skøn og estimater
3. Prioritets- og bankgæld
4. Nærtstående parter og transaktioner med disse

1. Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med IAS 34 'Præsentation af delårsrapporter', som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børs-noterede virksomheder.

Delårsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som årsrapporten for 2021, hvor til der henvises.

2. Skøn og estimater

Udarbejdelsen af delårsrapporten kræver, at ledelsen foretager regnskabsmæssige skøn og estimater, som påvirker anvendelsen af regnskabspraksis og indregning af aktiver, forpligtelser, indtægter og omkostninger. Faktiske resultater kan afvige fra disse skøn.

De væsentligste 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 2021.

3. Prioritets- og bankgæld

Selskabets ejendomme er primært finansieret med danske realkreditlån. Realkreditlån søges optaget med lang løbetid (20 - 30 år) og kort rentefastsættelse (tre til seks måneder). Af prioritetsgælden er ca. 52% optaget med opsat amortisering med udløb i 2026.

DKK '000	30.09.22	31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	445.342	546.771
Nominal værdi af prioritetsgæld	447.155	543.227
Prioritetsgælden forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	13.646	20.211
Efter et år til og med fem år	71.717	94.357
Efter fem år efter balancedagen	359.979	432.203
	445.342	546.771
Prioritetsgælden er indregnet således i balancen:		
Langfristede forpligtelser	431.696	526.560
Kortfristede forpligtelser	13.646	20.211
	445.342	546.771

Selskabet er tillige finansieret med banklån og byggekreditter.

DKK '000	30.09.22	31.12.21
<i>Jyske Bank:</i>		
Banklån	15.380	15.380
Byggekredit	18.858	12.744
	34.238	28.124
<i>Ringkjøbing Landbobank</i>		
Anlægs lån	97.000	97.000
Byggekredit	50.000	0
	147.000	97.000
Lånene forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	5.000	0
Efter et år til og med fem år	54.238	48.124
Efter fem år efter balancedagen	122.000	77.000
	181.238	125.124
Lånene er indregnet således i balancen:		
Langfristede forpligtelser	176.238	125.124
Kortfristede forpligtelser	5.000	0
	181.238	125.124

Finansieringen fra Jyske Bank er optaget som 5-årige lån med 5 års afdragsfrihed. Begge lån udløber om 1,5 år. Fra byggekreditten kan trækkes 50% af den udførte ombygning af ejendommen Ringager med en trækingsret på op til 22,5 mio. kr.

Anlægs lånet fra Ringkjøbing Landbobank afvikles med et årligt afdrag på 5 mio. kr. første gang 1. januar 2023. Byggekreditten anvendes til ombygning af ejendommen Baltorpvej.

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. 6,3 mio. kr.

4. Nærtstående parter og transaktioner med disse

Nærtstående parter med kontrol

Der findes ingen parter med bestemmende indflydelse på koncernen.

Transaktioner med nærtstående parter

Nærtstående parter i koncernen omfatter bestyrelsen, direktionen samt dattervirksomheder. Transaktionerne er gennemført på markedsmæssige vilkår.

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

DKK '000	30.09.22	31.12.21
Bestyrelsen:		
Bestyrelsesshonorar	469	550
Direktionen:		
Bortset fra sædvanligt ledelsesvederlag er der ingen transaktioner i perioden	0	0

Transaktioner med tilknyttede virksomheder:

DKK '000	Moterselskabet	
	30.09.22	31.12.21
Koncernintern leje	333	902
Salg af administrationsydelser	7.341	10.294
Finansielle indtægter	4.365	3.635
Lån til datterselskaber	218.128	170.000
Kortfristede tilgodehavender hos datterselskaber	3.810	278
Kortfristet gæld til datterselskaber	53.008	0

Moterselskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for datterselskabernes bankforbindelser. Moterselskabet har ikkemodtaget sikkerheder for lån ydet til datterselskaberne.

Ejendomsportefølje

	PostNr	By	Dagsværdi, t.kr.	Andel	Udlejningsareal, m ²
Kontor					
Aldersrogade 6 C	2100	København Ø			3.644
Baltorpevej 154 - 158	2750	Ballerup			12.639
Gunnar Clausens Vej 36	8260	Viby J			1.430
Hejrevej 37-39	2400	København NV			4.892
Mølledamsvej 2	3460	Birkerød			2.446
Produktionsvej 12	2600	Glostrup			1.443
Produktionsvej 14	2600	Glostrup			1.442
Produktionsvej 24	2600	Glostrup			1.402
Produktionsvej 26	2600	Glostrup			1.496
Ringager	2605	Brøndby			19.557
Sydmarken 42	2860	Gladsaxe			3.006
Ørbækvej 268	5220	Odense SØ			2.426
Kontor Total			569.500	44,6%	55.822
Lager og logistik					
Bredebjergvej 1	2630	Taastrup			12.436
Gunnar Clausens Vej 26 A	8260	Viby J			3.062
Gunnar Clausens Vej 26 B	8260	Viby J			2.091
Gunnar Clausens Vej 26 C	8260	Viby J			1.717
Gunnar Clausens Vej 40	8260	Viby J			4.372
Gunnar Clausens Vej 58	8260	Viby J			1.698
Handelsvej 21	5260	Odense S			11.634
Handelsvej 28	5260	Odense S			8.199
Handelsvej 30-32	5260	Odense S			3.289
Hjulmagervej 6, Vejle	7100	Vejle			6.868
Hvidelvej 19	7400	Herning			3.806
Jens Juuls Vej 2	8260	Viby J			5.097
Kærup Industrivej 1	4100	Ringsted			26.405
Mørupvej 9	7400	Herning			11.272
Rudolfgårdsvej 9	8260	Viby J			1.234
Rugårdsvej 48-50	5000	Odense C			5.173
Sletvej 38-40	8310	Tranbjerg J			12.375
Vesterlundvej 6	2730	Herlev			3.261
Lager og logistik Total			705.000	55,3%	123.989
Leasingaktiv og grund					
Kontorhotel Rådhusvej	2920	Charlottenlund			506
Gunnar Clausens Vej 52	8260	Viby J			0
Leasingaktiv og grund Total			1.000	0,1%	506
Hovedtotal			1.275.500	100,0%	180.317