

# DELÅRSRAPPORT 1. KVARTAL 2023



**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
<b>LEDELSESBERETNING. . . . .</b>	<b>8</b>
Periodens resultat og formue . . . . .	8
Lejeindtægter. . . . .	8
Omkostninger vedr. investeringsejendomme . . . . .	8
Resultat af ejendommenes drift . . . . .	8
Værdiregulering af investeringsejendomme . . . . .	9
Administrationsomkostninger . . . . .	9
Resultat af primær drift . . . . .	9
Finansielle poster, netto . . . . .	9
Resultat før skat . . . . .	9
Langfristede aktiver . . . . .	10
Køb og salg af ejendomme. . . . .	10
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser . . . . .	10
Egenkapital . . . . .	10
Indre værdi . . . . .	10
Langfristede forpligtelser . . . . .	10
Renteafdækning . . . . .	10
Periodens pengestrømme. . . . .	11
Udlejning. . . . .	11
Forventninger til hele 2023 . . . . .	11
Begivenheder efter balancedagen . . . . .	11
<b>REGNSKAB . . . . .</b>	<b>12</b>
Ledelses- og revisionspåtegninger . . . . .	13
Resultat- og totalindkomstopgørelse. . . . .	14
Balance pr. 31. marts - Aktiver. . . . .	15
Balance pr. 31. marts - Passiver . . . . .	16
Egenkapitalopgørelse . . . . .	17
Pengestrømsopgørelse . . . . .	18
<b>NOTEOVERSIGT . . . . .</b>	<b>20</b>
<b>EJENDOMSPORTEFØLJE. . . . .</b>	<b>23</b>

## Delårsrapport for 1. kvartal 2023

### Resumé

- Lejeindtægter: 25,4 mio. kr. (1. kvartal 2022: 19,1 mio. kr.). Lejeindtægterne, der er realiseret på det forventede niveau, er øget med +6,3 mio. kr. (+33%) i forhold til samme periode sidste år. Stigningen sammensættes af effekten af en øget udlejningsgrad, forhøjede lejeniveauer samt ordinære lejereguleringer efter udviklingen i nettoprisindekset, og indeholder herudover en engangsindtægt på 2,4 mio. kr. fra en afsluttet markedslejesag.
- Resultat af ejendommenes drift: 18,2 mio. kr. (1. kvartal 2022: 11,0 mio. kr.). Resultatet er påvirket af den positive udvikling i lejeindtægterne, herunder effekten af den realiserede engangsindtægt fra en markedslejesag, i kombination med ejendomsomkostninger lidt under sidste års niveau.
- Værdiregulering af investeringsejendomme: +0,6 mio. kr. (1. kvartal 2022: 22,0 mio. kr.).
- Værdien af ejendomsporteføljen: 1.347,3 mio. kr. (ultimo 2022: 1.325,0 mio. kr.) ved et gennemsnitligt vægget afkastkrav på 6,6% (2022: 6,5%). Den samlede stigning på +22,3 mio. kr. kan henføres til dagsværdireguleringer (-3,0 mio. kr.) og forbedrings- og projektarbejder (+25,3 mio. kr.) i forbindelse med nyudlejninger og udvikling af ejendomme.
- **Resultat af primær drift før værdireguleringer** udgør 15,4 mio. kr. (1. kvartal 2022: 8,3 mio. kr.), hvilket er +7,1 mio. kr. højere end 1. kvartal 2022 (+85,9%).
- Resultat før skat: 8,2 mio. kr. (1. kvartal 2022: 28,3 mio. kr.).
- **Pengestrøm fra driftsaktiviteten** udgør +5,6 mio. kr. (1. kvartal 2022: +2,2 mio. kr.) og afspejles primært på den ene side af den positive udvikling i lejeindtægterne og på den anden side af en stigning i rentekomkostningerne.
- Udlejningsgrad: 86,5% (Ultimo 2022: 85,3%). Ekskl. Ringager i Brøndby udgør udlejningsgraden 93,4% (ultimo 2022: 92,8%).
- Selskabet fastholder de i årsrapporten 2022 udmeldte forventninger til et resultat af primær drift før værdireguleringer og pengestrømme fra driftsaktiviteten i niveauerne +48 mio. kr. og +18 mio. kr.

## Administrerende direktør Torben Schultz udtaler:

*Selskabet er generelt kommet godt fra start i 2023. Lejeindtægter stiger med 6,4 mio. kr. og udgør 25,4 mio. kr. (19,0 mio. kr.), som dog indeholder indtægtsførsel af akkumuleret lejerestance på 2,4 mio. kr. opstået i forbindelse med en markedslejesag som selskabet anlagde i 2021 og vandt endeligt i første kvartal 2023. Men selv uden denne engangsindtægt, er der tale om en 21% stigning i forhold til samme periode 2022.*

*Niveauet for lejeindtægter reflekterer således, at selskabet går ind i 2023 med en historisk høj udlejningsgrad på 85,3% (92,8% ekskl. Ringager i Brøndby), samt lejeniveauer som har været stigende igennem 2022.*

*Selskabets portefølje befinder sig fortsat i et positivt scenarie med stor efterspørgsel og deraf relativt høje lejeniveauer. Vi forventer således, at den positive udvikling i udlejningsgraden, som vi har oplevet igennem det seneste års tid, vil fortsætte i resten af 2023, dog med en afdæmpet stigningstakt, idet vores lager – og logistik portefølje allerede er tilnærmelsesvist fuldt udlejet, og udlejningspotentialer på Ringager i Brøndby er aftagende i takt med at udlejningsgraden også her er steget betydeligt. Udlejningsgraden for den samlede portefølje steg i første kvartal yderligere til 86,5% (93,4% ekskl. Ringager i Brøndby).*

*De mange udfordrende omstændigheder igennem 2022 påvirker fortsat store dele af ejendomsbranchen, ikke mindst den mere transaktionsdrevne del af branchen. Den solide og robuste økonomi i Danmark, ikke mindst den høje beskæftigelses-situation, fastholder de gunstige vilkår for den del af udlejningsmarkedet som er selskabets kerneforretning.*

*De forbedrede lejeindtægter medfører, i kombination med ejendomsomkostninger lidt under sidste års niveau, et resultat af primær drift før værdireguleringer på 15,4 mio. kr. (8,3 mio. kr.).*

*Selskabet er til gengæld negativt påvirket af de stigende renteomkostninger, som stiger til – 7,8 mio. kr. (– 1,9 mio. kr.), hvilket medfører at vi ikke fuldt ud kan høste frugterne af den forbedrede topline. Selskabet afventer på lige fod med kolleger i branchen en mere stabiliseret og forhåbentlig faldende rente. I det aktuelt meget turbulente og uforudsigelige finansierings – og rentemiljø, er vi tilfredse med en LTV ultimo marts måned på 45%.*

*Det tidligere udmeldte resultat af primær drift før værdireguleringer for året i niveauet 48 mio. kr. og en pengestrøm fra driftsaktiviteten i niveauet 18 mio. kr. fastholdes.*

## Yderligere oplysninger:

Torben Schultz  
Adm. direktør  
Tlf. 40 10 28 76

## Hoved- og nøgletal

Hovedtal i DKK '000	1. kv 2023	1. kv 2022	2022
<b>Totalindkomstopgørelse</b>			
Lejeindtægter	25.426	19.059	77.018
Resultat af ejendommens drift	18.217	11.005	50.345
Værdireguleringer af investeringsejendomme	616	22.000	121.334
Bruttoresultat	18.833	33.005	171.679
Resultat af primær drift	15.998	30.276	158.452
<b>Resultat af primær drift før værdireguleringer</b>	<b>15.382</b>	<b>8.276</b>	<b>37.118</b>
Finansielle poster, netto	-7.777	-1.939	-10.451
Resultat før skat	8.222	28.337	148.001
<b>Resultat efter skat</b>	<b>6.413</b>	<b>22.103</b>	<b>113.522</b>
<b>Balance</b>			
Langfristede aktiver	1.352.390	1.157.146	1.330.640
Kortfristede aktiver	76.404	56.341	72.092
Selskabskapital	5.319	5.319	5.319
Egenkapital	605.104	507.162	598.691
Langfristede gældsforpligtelser	760.986	665.630	771.948
Kortfristede gældsforpligtelser	62.705	40.694	32.093
Balancesum	1.428.795	1.213.486	1.402.732
Antal aktier i omløb	stk. 2.570.979	2.570.979	2.570.979
<b>Pengestrømme</b>			
<b>Driftsaktivitet</b>	<b>5.622</b>	<b>2.159</b>	<b>18.980</b>
Investeringsaktivitet	-25.301	72.586	-3.040
Finansieringsaktivitet	22.678	-84.952	-8.365
Pengestrømme i alt	2.999	-10.207	7.575
<b>Likvider ultimo</b>	<b>69.676</b>	<b>48.896</b>	<b>66.678</b>

## Hoved- og nøgletal

Nøgletal		1. kvrt	1. kvrt	
		2023	2022	2022
Ejendomsafkast før værdiregulering (afkastgrad 1) <sup>1)</sup>	%	1,1	0,7	2,9
Ejendomsafkast efter værdiregulering (afkastgrad 2) <sup>1)</sup>	%	1,2	2,6	12,5
Forrentning af egenkapital <sup>1)</sup>	%	1,1	4,5	21,0
Areal ultimo	m <sup>2</sup>	180.309	181.305	180.309
Udlejningsgrad investeringsejendomme, lejeværdi	%	86,5	75,5	85,3
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav	%	6,6	6,6	6,5
Resultat af ejendomme, udlejet <sup>1)</sup>	kr/m <sup>2</sup>	117	80	327
Husleje, udlejet <sup>1)</sup>	kr/m <sup>2</sup>	163	139	501
Resultat af ejendomme inkl. værdiregulering <sup>1)</sup>	kr/m <sup>2</sup>	121	241	1.116
Dagsværdi af ejendomme	kr/m <sup>2</sup>	7.472	6.344	7.349
Omkostningsprocent <sup>1)</sup>	%	0,21	0,24	1,06
Resultat pr. aktie <sup>1)</sup>	kr.	2,49	8,60	44,16
Udvandet resultat pr. aktie	kr.	2,48	8,57	44,05
Gennemsnitlig lånerente <sup>1)</sup>	%	1,05	0,37	1,72
Loan to Value	%	45,2	46,8	44,4
Gennemsnitlig antal ansatte		7	7	7
Indre værdi	kr.	235,36	197,26	232,86
Tilvækst i indre værdi, årlig <sup>1)</sup>	%	1,1	4,6	23,4
Tilvækst i indre værdi, gns. seneste fem år	%			14,8
Børskurs	kr.	134,00	141,00	135,00
'Discount', børskurs i forhold til indre værdi	%	43	29	42

Definitioner og beregningsformler fremgår af selskabets årsrapport

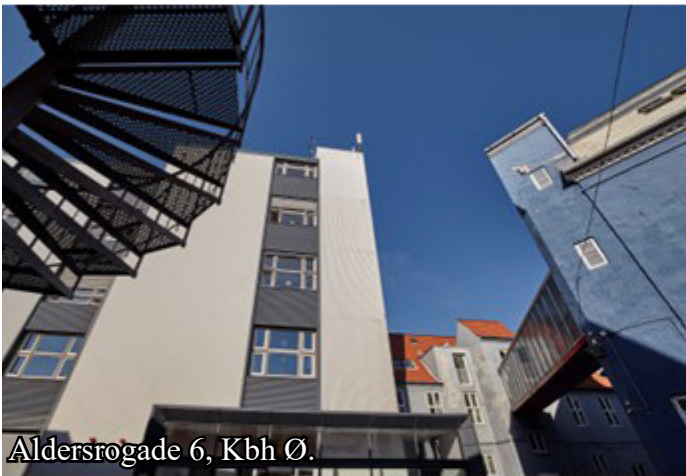
<sup>1)</sup> År-til-dato kolonner er ikke omregnet til årsbasis.



Hjulmagervej 6, Vejle



Ørbækvej 268, Odense



Aldersrogade 6, Kbh Ø.



Sydmarken 42, Søborg



Handelsvej 21, Odense



Bredebjergvej 1, Taastrup



Baltorpvej, Ballerup

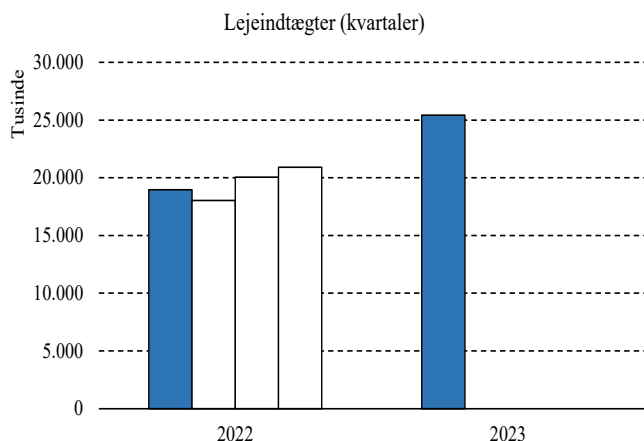


Kærup Industrivej, Ringsted

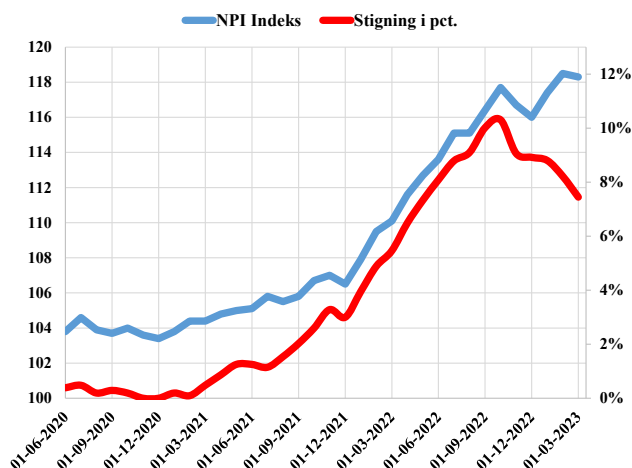
## Periodens resultat og formue

### Lejeindtægter

Lejeindtægterne udgør 25,4 mio. kr. (1. kvartal 2022: 19,1 mio. kr.). De realiserede lejeindtægter er på niveau med det forventede.



Stigning på +6,3 mio. kr., svarende til +33%, indeholder en væsentlig engangsindtægt (+2,4 mio. kr.) som følge af afslutning af en markedslejesag som selskabet anlagde i 2021 og vandt endeligt i 1. kvartal 2023, men også effekten af en øget udlejningsgrad, forhøjede lejeniveauer samt ordinære lejereguleringer efter udviklingen i nettoprisindekset (NPI).



En væsentlig del af porteføljen (ca. 58%) er reguleret i 1. kvartal i niveauet +10,3% i januar til +8,9% i marts måned. Tilsvarende vil yderligere 20% af porteføljen i 2. kvartal blive reguleret i niveauet 8,8% i april til 7,4% i juni. De regulerede lejeniveauer vurderes individuelt mod den aktuelle markedsleje og enkelte lejemål kan blive reguleret mindre end udviklingen i NPI såfremt omstændighederne taler herfor.

Selskabet oplever fortsat en stor efterspørgsel efter især lager- og logistikejendomme hvor udlejningsgraden fortsat er tæt på 100%. Kontorarealer oplever ligeledes stadig efterspørgsel efter særligt mindre og mere fleksible enheder. Effekten heraf ses i udlejningsgraden der udgør 86,5% mod 85,3% ultimo 2022 og 75,5% pr. 31. marts 2022.

Udlejningsgrad, pct.	Marts 2023	2022
Investeringsejendomme, ex. Ringager	93,4	92,8
<b>Investeringsejendomme</b>	<b>86,5</b>	<b>85,3</b>

Udlejningsgrad for investeringsejendomme ultimo 2022 og pr. 31. marts 2023.

### Omkostninger vedr. investeringsejendomme

De samlede omkostninger udgør 7,2 mio. kr. (1. kvartal 2022: 8,0 mio. kr.), hvilket er 0,8 mio. kr. mindre end i 2022.

I modsætning til 1. kvartal 2023 var 1. kvartal 2022 præget af øgede omkostninger til salærer i forbindelse med udlejning og hensættelser til lejerindretninger. Endvidere blev enkelte driftsomkostninger afholdt tidligere i 2022 end i 2023. Knap halvdelen af den positive afvigelse vil således blive udlignet i løbet af 2. kvartal 2023 eller senere på året.

### Resultat af ejendommens drift

Resultat af ejendommens drift blev 18,2 mio. kr. (1. kvartal 2021: 11,0 mio. kr.). Resultatet er påvirket af den positive udvikling i lejeindtægterne, herunder effekten af den realiserede engangsindtægt fra en markedslejesag, i kombination med ejendomsomkostninger lidt under sidste års niveau.



## Værdiregulering af investeringsejendomme

Der er i 1. kvartal 2023 foretaget positive værdireguleringer af investeringsejendomme netto med +0,6 mio. kr. (1. kvartal 2022: +22,0 mio. kr.). Reguleringen sammensættes af opskrivninger på +9,9 mio. kr. og nedskrivninger på -12,9 mio. kr., svarende til en samlet regulering af ejendommene på -3,0 mio. kr., samt modtaget kompensation på +3,6 mio. kr. ved fraflytninger.

Det anvendte gennemsnitlige vægtede afkastkrav ved værdiansættelse af investeringsejendommene udgør 6,60% (Ultimo 2022: 6,55%).

(pct.)	Kontor	Lager- og logistik	I alt
Sjælland	6,5	5,9	6,2
Jylland	7,5	7,6	7,6
Fyn	7,5	6,8	6,9
<b>I alt</b>	<b>6,5</b>	<b>6,6</b>	<b>6,6</b>

Anvendt vægtet gns. afkastkrav 1. kvartal 2023.

Der er ikke udarbejdet valuarrapporter i kvartalet. For en nærmere gennemgang af metoder og principper ved den interne værdiansættelse henvises til årsrapporten for 2022 og dennes note 2.

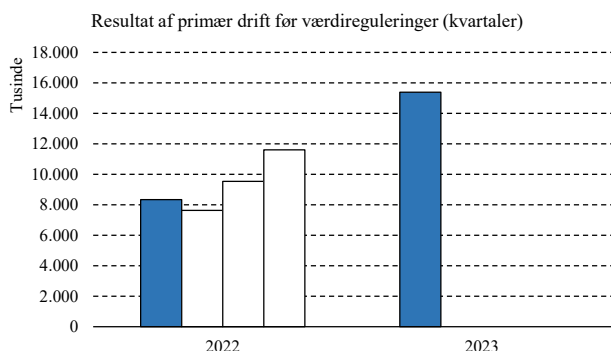
## Administrationsomkostninger

Periodens administrationsomkostninger udgør 2,8 mio. kr. (1. kvartal 2022: 2,7 mio. kr.).

I perioden har der gennemsnitligt været syv fuldtidsansatte (1. kvartal 2022: syv fuldtidsansatte).

## Resultat af primær drift

Periodens resultat af primær drift udgør 16,0 mio. kr. (1. kvartal 2022: 30,3 mio. kr.). Korrigeret for værdireguleringer af investeringsejendomme udgør **resultat af primær drift før værdireguleringer** 15,4 mio. kr. (1. kvartal 2022: 8,3 mio. kr.).



Stigningen i resultat af primær drift før værdireguleringer i forhold til 1. kvartal 2022 på +7,1 mio. kr., kan primært relateres til den positive udvikling i lejeindtægterne som beskrevet ovenfor.

## Finansielle poster, netto

Opgjort netto udgør de finansielle poster i perioden -7,8 mio. kr. svarende til en stigning på 5,8 mio. kr.

DKK '000	Q1 23	Q1 22	Δ
Prioritetsrenter	-4.328	-1.289	-3.039
Bankrenter	-2.689	-975	-1.714
Øvrige renter	-40	-49	+9
Værdireguleringer	-720	+374	-1.094
<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>-7.777</b>	<b>-1.939</b>	<b>-5.838</b>

Udvikling i finansielle poster, netto

Prioritetsrenterne er, som forventet, realiseret på et væsentligt højere niveau som følge af udviklingen i renteniveauet. Den vægtede prioritetsrente/bidragssats udgjorde således 1,12% i 1. halvår 2022 og 1,50% i 2. halvår 2022 mod 3,93% i 1. kvartal 2023. Bankrenterne er ligeledes negativt påvirket af det stigende renteniveau, men primært som følge af øget bankgæld i forbindelse med etablering af finansieringen vedrørende ombygningen på Baltorpevej i Ballerup.

## Resultat før skat

Periodens resultat før skat er herefter et overskud på 8,2 mio. kr. (1. kvartal 2022: 28,3 mio. kr.).

## Langfristede aktiver

De langfristede aktiver sammensættes af investerings- og projektejendomme samt i mindre omfang af leasingaktiver, driftsmidler og inventar. De langfristede aktiver er i perioden øget med +21,8 mio. kr. primært som følge af den igangværende ombygning af projektejendommen Baltorpvej fra kontor til bolig samt dagsværdireguleringer som beskrevet ovenfor.

DKK '000	Δ
Langfristede aktiver, primo	1.330.640
Leasingaktiver, afskrivninger	- 211
Driftsmidler, afskrivninger	- 286
Værdireguleringer	- 3.054
Forbedringer	+ 25.301
<b>Langfristede aktiver, ultimo</b>	<b>1.352.390</b>

Udvikling i langfristede aktiver i 2023.

**Ejendomsporteføljen** er pr. 31. marts 2023 bogført til en dagsværdi på 1.347,3 mio. kr. (ultimo 2022: 1.325,0 mio. kr.) ved et gennemsnitligt vægtet forrentningskrav på 6,6% (ultimo 2022: 6,5%). Værdien svarer til gennemsnitligt 7.472 kr. pr. m<sup>2</sup> (ultimo 2022: 7.349 kr. pr. m<sup>2</sup>). Af den samlede stigning på +22,3 mio. kr. kan -3,0 mio. kr. henføres til dagsværdireguleringer og +25,3 mio. kr. til forbedrings- og projektarbejder.

## Køb og salg af ejendomme

Der er ikke købt eller solgt ejendomme i 1. kvartal 2023.

## Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

Lejerestancerne har gennem hele perioden ligget på et stabilt lavt niveau. Ultimo udgør de samlede tilgodehavender fra lejerne 0,1 mio. kr. (ultimo 2022: 0,1 mio.kr.) og der er ikke realiseret tab i perioden.

## Egenkapital

Egenkapitalen pr. 31. marts 2023 udgør 605,1 mio. kr. (2022: 598,7 mio. kr.). Stigningen i egenkapitalen kan henføres til periodens resultat (+6,4 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 eller i 2023.

Af beholdningen af egne aktier er 36.000 stk. aktier afsat til det igangværende aktieoptionsprogram.

## 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 31. marts 2023 udgør den indre værdi pr. aktie 235,36 mod 197,26 pr. den 31. marts 2022 og 232,86 pr. den 31. december 2022, svarende til en stigning på henholdsvis 19,3% og 1,1%

## Langfristede forpligtelser

De langfristede forpligtelser sammensættes af gæld til finansieringsinstitutter på 627,6 mio. kr. (2022: 639,0 mio. kr.), udskudte skatteforpligtelser 93,7 mio. kr. (2022: 93,7 mio. kr.), deposita 37,5 mio. kr. (2022: 36,8 mio. kr.) samt leasingforpligtelser på 2,2 mio. kr. (2022: 2,4 mio. kr.).

**Den samlede gældsportefølje**, inkl. den kortfristede andel, udgør pr. 31. marts 678,3 mio. kr. (2022: 655,5 mio. kr.) og sammensættes af prioritetsgæld på 442,1 mio. kr. (2022: 444,2 mio. kr.) og banklån/kreditter på 236,2 mio. kr. (2022: 211,2 mio. kr.).

Prioritetsgælden er i perioden nedbragt med -2,1 mio. kr. efter afdrag (-2,8 mio. kr.) og urealiserede værdireguleringer (+0,7 mio. kr.). Bankgælden er øget (+25 mio. kr.) som følge af etablering af yderligere byggefaciliteter (+30 mio. kr.) relateret til ombygning af ejendommen Baltorpvej og afdrag (-5 mio. kr.).

I forhold til ejendomsporteføljens værdi, ekskl. aktiver bestemt for salg, udgør den nettorentebærende gæld (**Loan to Value**) ultimo perioden 45,2% (2022: 44,4%).

## 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 +5,6 mio. kr. (1. kvartal 2022: +2,2 mio. kr.). Udviklingen, fra 2022 til 2023, afspejler på den ene side den positive udvikling i resultat af primær drift før værdireguleringer samt ikke likvide poster og på den anden side øgede finansielle omkostninger samt en negativ påvirkning fra ændringer i driftskapitalen.

Periodens pengestrøm fra investeringsaktivitet (-25,3 mio. kr.) udgøres af forbedringer af investeringsejendomme, herunder særligt det igangværende projekt på Baltorpvej i Ballerup.

Periodens pengestrøm fra finansieringsaktivitet (+22,7 mio. kr.) sammensættes af etablering af yderligere kreditfaciliteter relateret til projektet på Baltorpvej i Ballerup (+30 mio. kr.) og ordinære afdrag på prioritets-, bank- og leasinggæld.

Periodens samlede pengestrøm udgør herefter +3,0 mio. kr. med en likviditet ultimo på +69,7 mio. kr.

## Udlejning

Udlejningsgraden for investeringsejendomme, beregnet ved lejekontraktens helårseffekt, er yderligere forbedret fra 85,3% primo året til 86,5% pr. 31. marts 2023 svarende til +1,2 procentpoint. Ekskl. Ringager udgør udlejningsgraden 93,4% (ultimo 2022: 92,8%).

År til dato er der gennemført fraflytning af 270 m<sup>2</sup> (-0,4 mio. kr.) og indflytning af 1.167 m<sup>2</sup> (+1,2 mio. kr.). De ti største lejere udgør 39,0% (2022: 36,9%) af bruttolejen. Heraf udgør den største lejer 10,0% (2022: 9,6%).

## Forventninger til hele 2023

Selskabet fastholder de i årsrapporten 2022 udmeldte forventninger til et resultat af primær drift før værdireguleringer og pengestrømme fra driftsaktiviteten i niveauerne +48 mio. kr. og +18 mio. kr.

## 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 31. marts 2023.



## Ledelses- og revisionspåtegninger

### Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 31. marts 2023 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 2022.

Det er vores opfattelse, at rapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. den 31. marts 2023 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 31. marts 2023.

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 20. april 2023

### Direktion

Torben Schultz  
Adm. direktør

### Bestyrelse

Niels Roth  
Formand

Peter Olsson  
Næstformand

Søren Hofman Laursen

<b>Resultat- og totalindkomstopgørelse for koncernen.</b> <small>Beløb i DKK '000</small>	<b>1. kvrt 2023</b>	<b>1. kvrt 2022</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATOPGØRELSE</b>			
Lejeindtægter	25.426	19.059	77.018
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-7.208	-8.053	-26.673
<b>Resultat af ejendommens drift</b>	<b>18.217</b>	<b>11.005</b>	<b>50.345</b>
Værdireguleringer af investeringsejendomme	616	22.000	121.334
<b>Bruttoresultat</b>	<b>18.833</b>	<b>33.005</b>	<b>171.679</b>
Administrationsomkostninger	-2.835	-2.729	-14.169
Andre driftsindtægter	0	0	941
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>15.998</b>	<b>30.276</b>	<b>158.452</b>
Finansielle indtægter	0	0	0
Finansielle omkostninger	-7.057	-2.313	-12.999
Værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser	-720	374	2.548
<b>Resultat før skat</b>	<b>8.222</b>	<b>28.337</b>	<b>148.001</b>
Skat	-1.809	-6.234	-34.478
<b>RESULTAT EFTER SKAT</b>	<b>6.413</b>	<b>22.103</b>	<b>113.522</b>
<b>TOTALINDKOMSTOPGØRELSE</b>			
Resultat efter skat	6.413	22.103	113.522
Anden totalindkomst efter skat	0	0	0
<b>TOTALINDKOMST</b>	<b>6.413</b>	<b>22.103</b>	<b>113.522</b>
Resultat pr. aktie i kr.	2,49	8,60	44,16
Udvandet resultat pr. aktie i kr.	2,48	8,57	44,05
Antal aktier i omløb	2.570.979	2.570.979	2.570.979

<b>Balance - Aktiver</b>	<b>31. mar. 2023</b>	<b>31. mar. 2022</b>	<b>31. dec. 2022</b>
Beløb i DKK '000			
Investeringsejendomme	1.203.896	1.053.087	1.209.929
Igangværende projekter, investeringsejendomme	35.315	19.220	29.571
Projektejendomme	108.068	77.804	85.533
Leasingaktiver	2.880	3.697	3.091
Driftsmidler og inventar	2.230	3.338	2.516
<b>Langfristede aktiver</b>	<b>1.352.390</b>	<b>1.157.146</b>	<b>1.330.640</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	61	428	150
Andre tilgodehavender	1.081	666	2.977
Tilgodehavende skat	0	0	598
Periodeafgrænsningsposter	5.586	6.351	1.690
<b>Tilgodehavender</b>	<b>6.728</b>	<b>7.445</b>	<b>5.414</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>69.676</b>	<b>48.896</b>	<b>66.678</b>
Aktiver bestemt for salg	0	0	0
<b>Kortfristede aktiver</b>	<b>76.404</b>	<b>56.341</b>	<b>72.092</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.428.795</b>	<b>1.213.486</b>	<b>1.402.732</b>

<b>Balance - Passiver</b>	<b>31. mar. 2023</b>	<b>31. mar. 2022</b>	<b>31. dec. 2022</b>
Beløb i DKK '000			
Selskabskapital	5.319	5.319	5.319
Egne aktier	-10.000	-10.000	-10.000
Optionsprogram	565	455	565
Overført resultat	609.219	511.387	602.806
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>605.104</b>	<b>507.162</b>	<b>598.691</b>
Udskudte skatteforpligtelser	93.675	64.939	93.675
Deposita	37.535	30.031	36.826
Prioritetsgæld	430.548	447.553	432.775
Bankgæld	197.000	120.124	206.238
Leasingforpligtelse	2.228	2.983	2.434
<b>Langfristede forpligtelser</b>	<b>760.986</b>	<b>665.630</b>	<b>771.948</b>
Skyldig selskabsskat	890	2.004	0
Prioritetsgæld.	11.562	14.590	11.445
Bankgæld.	39.238	5.000	5.000
Leasingforpligtelse	811	836	806
Leverandørgæld	2.200	1.590	4.914
Moms	428	611	0
Anden gæld.	6.712	12.551	9.673
Periodeafgrænsningsposter.	865	3.512	254
<b>Kortfristede forpligtelser</b>	<b>62.705</b>	<b>40.694</b>	<b>32.093</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.428.795</b>	<b>1.213.486</b>	<b>1.402.732</b>



<b>Egenkapitalopgørelse for Koncernen</b>	<b>Selskabskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Egenkapital i alt</b>
Beløb i DKK '000			
<b>Egenkapital 1. januar 2022</b>	<b>5.319</b>	<b>479.692</b>	<b>485.011</b>
Totalindkomst i alt	0	22.103	22.103
Aktieoptionsprogram	0	48	48
<b>Egenkapital 31. marts 2022</b>	<b>5.319</b>	<b>501.843</b>	<b>507.162</b>
Totalindkomst i alt	0	91.420	91.420
Aktieoptionsprogram	0	109	109
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>5.319</b>	<b>593.372</b>	<b>598.691</b>
Totalindkomst i alt	0	6.413	6.413
Aktieoptionsprogram	0	0	0
<b>Egenkapital 31. marts 2023</b>	<b>5.319</b>	<b>599.785</b>	<b>605.104</b>

<b>Pengestrømsopgørelse</b>	<b>1. kv 2023</b>	<b>1. kv 2022</b>	<b>2022</b>
Beløb i DKK '000			
Resultat af primær drift	15.998	30.276	158.452
Tilbageførsel af ikke likvide poster	3.569	646	2.814
Tilbageførsel af værdireguleringer	-616	-22.000	-121.334
Ændring i driftskapital	-5.951	-4.260	-5.652
Betalt selskabsskat	-321	-191	-2.301
<b>Pengestrøm fra primær drift</b>	<b>12.679</b>	<b>4.471</b>	<b>31.979</b>
Finansielle indtægter	0	0	0
Finansielle omkostninger	-7.057	-2.313	-12.999
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>5.622</b>	<b>2.159</b>	<b>18.980</b>
Forbedringer af investeringsejendomme	-25.301	-5.511	-94.313
Køb af driftsmidler	0	-653	-690
Salg af investeringsejendomme	0	78.750	91.963
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>-25.301</b>	<b>72.586</b>	<b>-3.040</b>
Afdrag på prioritetsgæld	-2.830	-3.689	-15.443
Afdrag på bankgæld	-5.000	0	0
Indfrielse af prioritetsgæld	0	-80.565	-84.559
Optagelse af bankgæld	30.000	0	86.113
Afdrag på leasinggæld	-202	-193	-766
Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg	0	0	-800
Deposita, lejere	709	-505	7.090
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>22.678</b>	<b>-84.952</b>	<b>-8.365</b>
<b>Pengestrøm i alt</b>	<b>2.999</b>	<b>-10.207</b>	<b>7.575</b>
Likvider, primo	66.678	59.103	59.103
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>69.676</b>	<b>48.896</b>	<b>66.678</b>



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 2022, 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	31.03.23	31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	442.110	444.220
Nominal værdi af prioritetsgæld	440.938	443.768
Prioritetsgælden forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	11.562	11.445
Efter et år til og med fem år	73.343	76.353
Efter fem år efter balancedagen	357.205	356.422
	<b>442.110</b>	<b>444.220</b>
Prioritetsgælden er indregnet således i balancen:		
Langfristede forpligtelser	430.548	432.775
Kortfristede forpligtelser	11.562	11.445
	<b>442.110</b>	<b>444.220</b>

Selskabet er tillige finansieret med banklån og byggekreditter.

DKK '000	31.03.23	31.12.22
<i>Jyske Bank:</i>		
Banklån	15.380	15.380
Byggekredit	18.858	18.858
	<b>34.238</b>	<b>34.238</b>
<i>Ringkjøbing Landbobank</i>		
Anlægslån	92.000	97.000
Byggekredit	110.000	80.000
	<b>202.000</b>	<b>177.000</b>
Lånene forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	39.238	5.000
Efter et år til og med fem år	130.000	134.238
Efter fem år efter balancedagen	67.000	72.000
	<b>236.238</b>	<b>211.238</b>
Lånene er indregnet således i balancen:		
Langfristede forpligtelser	197.000	206.238
Kortfristede forpligtelser	39.238	5.000
	<b>236.238</b>	<b>211.238</b>

Finansieringen fra Jyske Bank er optaget som 5-årige lån med 5 års afdragsfrihed. Begge lån udløber om 0,9 år. Fra byggekreditten kan trækkes 50% af den udførte ombygning af ejendommen Ringager med en trækingsret på op til 22,5 mio. kr.

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

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. 6,8 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	31.03.23	31.12.22
<b>Bestyrelsen:</b>		
Bestyrelsesshonorar	156	625
<b>Direktionen:</b>		
Bortset fra sædvanligt ledelsesvederlag er der ingen transaktioner i perioden	0	0

Transaktioner med tilknyttede virksomheder:

DKK '000	Moderselskabet	
	31.03.23	31.12.22
Koncernintern leje	38	341
Salg af administrationsydelser	2.499	9.789
Finansielle indtægter	3.049	7.052
Finansielle omkostninger	706	1.491
Lån til datterselskaber	227.000	227.000
Langfristede forpligtelser hos datterselskaber	53.259	52.580
Kortfristede forpligtelser hos datterselskaber	1.015	7.490
Kortfristet tilgodehavender hos datterselskaber	14.139	5.497

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for datterselskabernes bankforbindelser. Moderselskabet har ikke modtaget sikkerheder for lån ydet til datterselskaberne.

## Ejendomsportefølje

	PostNr	By	Dagsværdi, t.kr.	Andel	Udlejningsareal, m <sup>2</sup>
<b>Kontor</b>					
Aldersrogade 6 C	2100	København Ø			3.644
Gunnar Clausens Vej 36	8260	Viby J			1.430
Hejrevej 37-39	2400	København NV			4.892
Møllebøvej 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			19.550
Sydmarken 42	2860	Gladsaxe			3.006
Ørbækvej 268	5220	Odense SØ			2.426
<b>Kontor total</b>			<b>436.833</b>	<b>44,6%</b>	<b>43.177</b>
<b>Lager og logistik</b>					
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
<b>Lager og logistik total</b>			<b>801.201</b>	<b>55,3%</b>	<b>123.989</b>
<b>Andre ejendomme, leasingaktiver og grunde</b>					
Kontorhotel Rådhusvej	2920	Charlottenlund			505
Baltorpvej 154 - 158	2750	Ballerup			12.638
Gunnar Clausens Vej 52	8260	Viby J			0
<b>Andre ejendomme, leasingaktiv og grunde total</b>			<b>109.245</b>	<b>0,1%</b>	<b>13.143</b>
<b>Hovedtotal</b>			<b>1.347.279</b>	<b>100,0%</b>	<b>180.309</b>