

DELÅRSRAPPORT 1. HALVÅR 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
LEDELSESBERETNING.	7
Periodens resultat og formue	8
Lejeindtægter.	8
Omkostninger vedr. investeringsejendomme	8
Resultat af ejendommenes drift	8
Værdiregulering af investeringsejendomme	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
Egenkapitalen	10
Indre værdi	10
Langfristede forpligtelser	10
Renteafdækning	10
Periodens pengestrømme.	11
Forventninger til hele 2023	11
Begivenheder efter balancedagen	11
REGNSKAB	12
Ledelses- og revisionspåtegninger	13
Resultat- og totalindkomstopgørelse.	14
Balance pr. 30. juni - Aktiver	15
Balance pr. 30. juni - Passiver	16
Egenkapitalopgørelse	17
Pengestrømsopgørelse	18
NOTEOVERSIGT	20
EJENDOMSPORTEFØLJE.	23

Delårsrapport for 1. halvår 2023

Resumé

- Lejeindtægter: 48,9 mio. kr. (1. halvår 2022: 37,2 mio. kr.). Lejeindtægterne er realiseret på et markant højere niveau end sidste år (+31%). 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: 34,4 mio. kr. (1. halvår 2022: 21,7 mio. kr.). Resultatet er påvirket af den positive udvikling i lejeindtægterne, herunder effekten af en realiseret engangsindtægt fra en markedslejesag, i kombination med ejendomsomkostninger lidt under sidste års niveau.
- Værdiregulering af investeringsejendomme: +15,7 mio. kr. (1. halvår 2022: +28,4 mio. kr.).
- Værdien af ejendomsporteføljen: 1.406,6 mio. kr. (ultimo 2022: 1.325,0 mio. kr.) ved et gennemsnitligt vægтет afkastkrav på 6,6% (2022: 6,5%). Den samlede stigning på +81,6 mio. kr. kan henføres til dagsværdireguleringer (+12,1 mio. kr.) og forbedrings- og projektarbejder (+69,5 mio. kr.) i forbindelse med nyudlejninger og udvikling af ejendomme.
- **Resultat af primær drift før værdireguleringer** udgør 28,3 mio. kr. (1. halvår 2022: 16,0 mio. kr.) svarende til en stigning på +12,3 mio. kr. (+77%) i forhold til samme periode sidste år.
- Finansielle poster, netto, udgør -15,8 mio. kr. (1. halvår 2022: -3,0 mio. kr.) og er dels påvirket af den markante udvikling i renteniveauet og dels af den planmæssige etablering af finansieringen af byggeriet på Baltorpevej i Ballerup.
- Resultat før skat: 28,2 mio. kr. (1. halvår 2022: 41,4 mio. kr.) er påvirket af værdireguleringer i begge perioder.
- Indre værdi udgør 239,63 mod 232,86 ultimo 2022, svarende til en stigning på +2,9%.
- **Pengestrøm fra driftsaktiviteten** udgør +13,0 mio. kr. (1. halvår 2022: +10,8 mio. kr.) og afspejler på den ene side den positive udvikling i lejeindtægterne og på den anden side den markante stigning i finansieringsomkostningerne.
- Udlejningsgrad: 86,3% (Ultimo 2022: 85,3%). Ekskl. Ringager i Brøndby udgør udlejningsgraden 93,6% (ultimo 2022: 92,8%).
- Selskabet har den 6. juli 2023 (børsmeddelelse nr. 7) opjusteret forventningen til et resultat af primær drift før værdireguleringer fra niveauet +48 mio. kr. til niveauet +51 mio. kr. og denne forventning fastholdes. Ligeledes fastholdes forventningen om en pengestrøm fra driftsaktiviteten i niveauet +18 mio. kr. og en udlejningsgrad i niveauet 88%.

Administrerende direktør Torben Schultz udtaler:

På baggrund af en fortsat forbedret udlejningssituation forøger selskabet sit resultat af primær drift før værdireguleringer i første halvår med godt 12 mio. kr. til 28,3 mio. kr. (1. halvår 2022: 16,0 mio. kr.). Resultatet indeholder en engangsindtægt på 2,4 mio. kr. som er resultatet af en vundet lejesag primo året, men selv når der tages højde for denne, er der tale om en stigning i resultat af primær drift før værdireguleringer på 62%. De forbedrede lejeindtægter som først og fremmest ligger til grund for stigningen, er en konsekvens af såvel en forbedret - og historisk høj - udlejningsgrad som forhøjede lejeniveauer. Da udlejningsgraden i vores lager – og logistik segment fortsat er meget tæt på 100%, skyldes den forbedrede udlejningsgrad en forbedret udlejningssituation i vores kontorsegment. Udlejningsgraden ultimo juni 2023 er nu på 86,3% (77,0% ultimo juni 2022 og 85,3% ultimo 2022), og ekskl. Ringager i Brøndby - som forventes at nå sit fulde udlejningspotentiale i løbet af et par år – udgør udlejningsgraden ultimo juni 2023 nu 93,6% (85,5% ultimo juni 2022 og 92,8% ultimo 2022).

Den positive udvikling i vores kerneforretning, som vi har oplevet igennem de seneste år, er således fortsat i 2023, og første halvår af 2023 er forløbet positivt for Selskabet. Selskabet oplever fortsat at befinde sig i et positivt lejemarked med god efterspørgsel og med relativt gunstige lejeniveauer, og det er vores opfattelse at vi fortsat kan bearbejde vores udlejningsgrad positivt, om end stigningstakten forventes at være mere afdæmpet, og i høj grad ske på baggrund af en fortsat forbedring af udlejningssituationen i Ringager i Brøndby.

De mange udfordrende omstændigheder igennem 2022 påvirker i 2023 fortsat store dele af ejendomsbranchen, ikke mindst den mere transaktionsdrevne del. Den solide og robuste økonomi i Danmark, først og fremmest den høje beskæftigelsessituation, fastholder derimod de gunstige vilkår for den del af udlejningsmarkedet som er Selskabets kerne forretningsområde.

Selskabet er til gengæld negativt påvirket af de stigende renteomkostninger, som stiger til – 15,8 mio. kr. (1. halvår 2022: – 3,0 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 rentesituation. I det meget turbulente og uforudsigelige finansierings- og rentemiljø, er vi tilfredse med en LTV ultimo juni måned på 45,4%.

På baggrund af ovenstående meddelte Selskabet i Børsmeddelelse nr. 7 den 6. juli, 2023, at man nu forventer et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet 51 mio. kr. imod det oprindelige udmeldte resultat på 48 mio. kr. Den seneste udmelding fra 6. juli, 2023 fastholdes.

Yderligere oplysninger:

Torben Schultz
Adm. direktør
Tlf. 40 10 28 76

Hoved- og nøgletal

Hovedtal i DKK '000	2. kv 2023	2. kv 2022	1. halvår 2023	1. halvår 2022	2022
Totalindkomstopgørelse					
Lejeindtægter	23.460	18.152	48.886	37.210	77.019
Resultat af ejendommens drift	16.140	10.676	34.357	21.681	50.346
Værdireguleringer af investeringsejendomme	15.114	6.400	15.730	28.400	121.334
Bruttoresultat	31.253	17.076	50.087	50.081	171.680
Resultat af primær drift	28.004	14.138	44.002	44.413	158.452
Resultat af primær drift før værdireguleringer	12.890	7.738	28.272	16.013	37.118
Finansielle poster, netto	-8.036	-1.103	-15.813	-3.042	-10.451
Resultat før skat	19.967	13.035	28.189	41.372	148.001
Resultat efter skat	15.574	10.168	21.987	32.270	113.523
Balance					
Langfristede aktiver	1.411.451	1.175.669	1.411.451	1.175.669	1.330.640
Kortfristede aktiver	71.719	56.516	71.719	56.516	72.092
Selskabskapital	5.319	5.319	5.319	5.319	5.319
Egenkapital	624.703	517.376	624.703	517.376	598.691
Langfristede gældsforpligtelser	794.717	665.595	794.717	665.595	771.948
Kortfristede gældsforpligtelser	63.751	49.215	63.751	49.215	32.093
Balancesum	1.483.171	1.232.185	1.483.171	1.232.185	1.402.732
Investering i langfristede aktiver	44.418	25.321	69.719	31.485	98.271
Antal aktier i omløb	stk. 2.606.979	2.570.979	2.606.979	2.570.979	2.570.979
Pengestrømme					
Driftsaktivitet	7.372	8.651	12.994	10.809	18.980
Investeringsaktivitet	-40.393	-25.321	-65.694	47.265	-3.040
Finansieringsaktivitet	30.353	4.792	53.030	-80.160	-8.365
Pengestrømme i alt	-2.669	-11.878	329	-22.086	7.575
Likvider ultimo	67.007	37.017	67.007	37.017	66.678

Hoved- og nøgletal

Nøgletal		2. kvtr	2. kvtr	1. halvår	1. halvår	2022
		2023	2022	2023	2022	
Ejendomsafkast før værdiregulering (afkastgrad 1) ¹⁾	%	0,9	0,7	2,1	1,3	2,9
Ejendomsafkast efter værdiregulering (afkastgrad 2) ¹⁾	%	2,0	1,2	3,2	3,7	12,5
Forrentning af egenkapital ¹⁾	%	2,5	2,0	3,6	6,4	21,0
Areal ultimo	m ²	180.309	181.625	180.309	181.625	180.309
Udlejningsgrad investeringsejendomme, lejeværdi	%	86,3	77,0	86,3	77,0	85,3
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav	%	6,6	6,6	6,6	6,6	6,5
Resultat af ejendomme, udlejet ¹⁾	kr/m ²	103	76	220	155	327
Husleje, udlejet ¹⁾	kr/m ²	150	130	313	266	501
Resultat af ejendomme inkl. værdiregulering ¹⁾	kr/m ²	200	122	321	358	1.116
Dagsværdi af ejendomme	kr/m ²	7.801	6.507	7.801	6.507	7.349
Omkostningsprocent ¹⁾	%	0,23	0,25	0,43	0,48	1,06
Resultat pr. aktie ¹⁾	kr.	5,97	3,95	8,43	12,55	44,16
Udvandet resultat pr. aktie	kr.	5,97	3,94	8,43	12,51	44,05
Gennemsnitlig lånerente	%	4,72	1,36	4,42	1,42	1,72
Loan to Value	%	45,4	46,7	45,4	46,7	44,4
Gennemsnitlig antal ansatte		7	7	7	7	7

Indre værdi	kr.	239,63	201,24	239,63	201,24	232,86
Tilvækst i indre værdi, årlig ¹⁾	%	1,8	2,1	2,9	6,7	23,4
Tilvækst i indre værdi, gns. seneste fem år	%					14,8
Børskurs	kr.	135,00	142,00	135,00	142,00	135,00
'Discount', børskurs i forhold til indre værdi	%	44	29	44	29	42

Definitioner og beregningsformler fremgår af selskabets årsrapport

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



Hjulgagervej 6, Vejle



Ørbækvej 268, Odense



Aldersrogade 6, Kbh Ø.



Sydmarken 42, Søborg



Handelsvej 21, Odense



Bredbjergvej 1, Taastrup



Baltorpvej, Ballerup

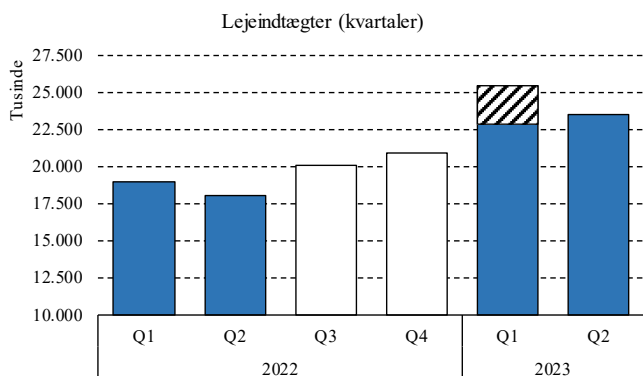


Kærup Industrivej, Ringsted

Periodens resultat og formue

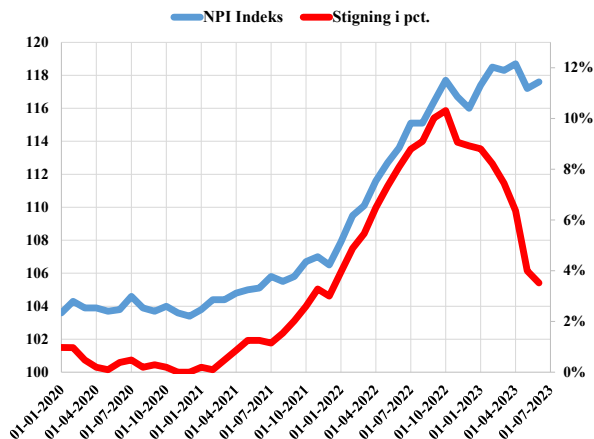
Lejeindtægter

Lejeindtægterne i 1. halvår 2023 udgør 48,9 mio. kr. mod 37,2 mio. kr. i 1. halvår 2022. Lejeindtægterne er, med en stigning på +11,7 mio. kr. (+31%), realiseret på et markant højere niveau end sidste år.



Note: Engangsindtægt i Q1 2023 er skraveret i grafen.

Stigningen sker på baggrund af en øget udlejningsgrad efter en række vellykkede udlejninger, genforhandlede lejekontrakter samt ordinære lejereguleringer med udviklingen i nettoprisindekset (NPI). En engangsindtægt på 2,4 mio. kr. i 1. kvartal, som følge af afslutning af en markedslejesag, medvirker ligeledes positivt til resultatet.



Lejeindtægterne reguleres typisk efter NPI, der har gennemgået en markant udvikling i 2022. En væsentlig del af porteføljen (ca. 78%) er reguleret i niveauet fra +10,3% i januar til +7,4% i juni måned.

Niveauskiftet i lejeindtægterne er ligeledes positivt påvirket af udviklingen i udlejningsgraden.

Udlejningsgrad, pct.	Juni 2023	Ultimo 2022	Juni 2022
Investerings ejendomme, ex. Ringager	93,6	92,8	85,5
Investerings ejendomme	86,3	85,3	77,0

Den positive udvikling er fortsat drevet af en stor efterspørgsel efter især lager- og logistikejendomme, hvor udlejningsgraden i selskabets portefølje er tæt på 100%. Kontorarealer oplever ligeledes en pæn efterspørgsel, typisk efter mindre og mere fleksible enheder.

År til dato er der gennemført fraflytning af 9.222 m² (-4,4 mio. kr.) og indflytning af 9.925 m² (+6,0 mio. kr.). De ti største lejere udgør 42% (2022: 37%) af bruttoløjen. Heraf udgør den største lejer 10,0% (2022: 9,6%).

Omkostninger vedr. investeringsejendomme

De samlede omkostninger udgør 14,5 mio. kr. (1. halvår 2022: 15,5 mio. kr.), hvilket er 1,0 mio. kr. mindre end i 2022.

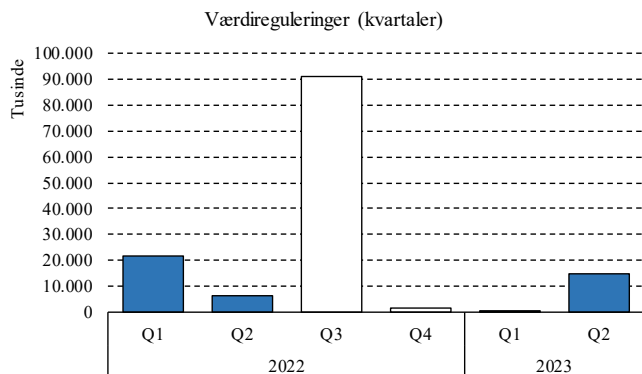
I modsætning til 1. halvår 2023 var 1. halvår 2022 præget af øgede omkostninger til salærer i forbindelse med enkelte større udlejninger. Endvidere blev enkelte driftsomkostninger afholdt tidligere i 2022 end i 2023. Knap halvdelen af den positive afvigelse vil således blive udlignet i løbet af 2. halvår 2023.

Resultat af ejendommens drift

Resultat af ejendommens drift blev 34,4 mio. kr. (1. halvår 2022: 21,7 mio. kr.). Resultatet er en følge af den positive udvikling i lejeindtægterne i kombination med ejendomsomkostninger lidt under sidste års niveau.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Der er i 1. halvår 2023 foretaget positive værdireguleringer af investeringsejendomme netto med +15,7 mio. kr. (1. halvår 2022: +28,4 mio. kr.).



Reguleringen sammensættes af opskrivninger på +34,4 mio. kr. og nedskrivninger på -22,3 mio. kr., svarende til en samlet regulering af ejendommene på +12,1 mio. kr., samt modtaget kompensation på +3,6 mio. kr. ved fraflytninger.

Det anvendte gennemsnitlige vægtede afkastkrav ved værdiansættelse af investeringsejendommene udgør 6,6% (1. kvartal 2023: 6,6%, ultimo 2022: 6,6%).

Afkastprocent	Kontor	Lager- og logistik	I alt
Sjælland	6,4	5,9	6,2
Jylland	7,5	7,6	7,6
Fyn	7,5	6,8	6,9
I alt	6,5	6,6	6,6

Anvendt vægtet gennemsnitlige afkastkrav pr. 30. juni 2023

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

Administrationsomkostninger

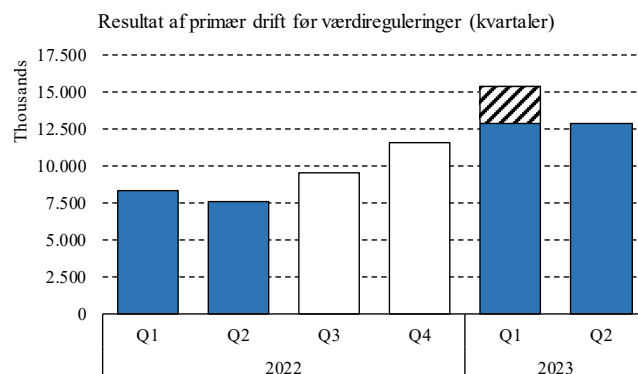
Periodens administrationsomkostninger udgør 6,1 mio. kr. (1. halvår 2022: 5,7 mio. kr.). De øgede omkostninger kan i al væsentlighed henføres til hensættelser af bonus jf. selskabets vederlagspolitik.

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

Resultat af primær drift

Periodens resultat af primær drift udgør 44,0 mio. kr. (1. halvår 2022: 44,4 mio. kr.).

Korrigeret for værdireguleringer af investeringsejendomme udgør **resultat af primær drift for værdireguleringer** 28,3 mio. kr. (1. halvår 2022: 16,0 mio. kr.).



Note: Engangsindtægt i Q1 2023 er skraveret i grafen.

Finansielle poster, netto

Opgjort netto udgør de finansielle poster i perioden -15,8 mio. kr. mod -3,0 mio. kr. i samme periode sidste år, svarende til en markant stigning på 12,8 mio. kr.

DKK '000	H1 2023	H1 2022	Δ
Prioritetsrenter	-8.733	-2.188	-6.545
Bankrenter	-6.288	-2.156	-4.132
Øvrige renter	-77	-97	+19
Værdireguleringer	-714	1.399	-2.113
Finansielle poster, netto	-15.813	-3.042	-12.771

Prioritetsrenterne er, som forventet, realiseret på et væsentligt højere niveau som følge af udviklingen i renteniveauet. Den vægtede rente/bidragssats udgjorde således 1,12% i 1. halvår 2022 og 1,50% i 2. halvår 2022 mod 3,90% i 1. halvår 2023. Prioritetsrenterne fastsættes for størstedelen af realkreditlånene hver 6. måned, senest pr. medio juni 2023. Som følge heraf, inkl. en stigning i Realkredit Danmarks bidragssats på 0,25%, stiger den vægtede rente/bidragssats til 5,22% i 2. halvår 2023.

Bankrenterne er ligeledes øget, primært som følge af planmæssig etablering af finansieringen på Baltorpevej i Ballerup, men også en stigning i de helt korte CIBOR3 renter har effekt.

Resultat før skat

Periodens resultat før skat er herefter et overskud på 28,2 mio. kr. (1. halvår 2022: 41,4 mio. kr.).

Langfristede aktiver

De langfristede aktiver sammensættes i al væsentlighed af investerings- og projektejendomme, og i mindre grad af leasingaktiver, driftsmidler og inventar. De langfristede aktiver er i perioden øget med +80,8 mio. kr. primært som følge af den igangværende ombygning af projektejendommen Baltorpevej samt dagsværdireguleringer som beskrevet ovenfor.

DKK '000		Δ
Langfristede aktiver, primo		1.330.640
Leasingaktiver, genmåling	+	16
Leasingaktiver, afskrivninger	-	418
Driftsmidler, tilgang	+	175
Driftsmidler, afskrivninger	-	565
Værdireguleringer	+	12.059
Forbedringer	+	69.544
Langfristede aktiver, ultimo		1.411.451

Udvikling i langfristede aktiver i 2023.

Ejendomsporteføljen er pr. 30. juni 2023 bogført til en dagsværdi på 1.406,6 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 7.801 kr. pr. m² (ultimo 2022: 7.349 kr. pr. m²). Af den samlede stigning på +81,6 mio. kr. kan +12,1 mio. kr. henføres til dagsværdireguleringer og +69,5 mio. kr. til forbedrings- og projektarbejder.

Køb og salg af ejendomme

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

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

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

Egenkapitalen

Egenkapitalen pr. 30. juni 2023 udgør 624,7 mio. kr. (2022: 598,7 mio. kr.). Stigningen i egenkapitalen kan henføres til periodens resultat (+22,0 mio. kr.) og salg af 36.000 stk. egne aktier (+4,1 mio. kr.) i forbindelse med udnyttelse af aktieoptioner. Beholdningen af egne aktier udgør herefter 52.463 stk.

Selskabskapitalen er 5,3 mio. kr. og det samlede antal aktier er 2.659.442 stk. inklusiv egne aktier, svarende til at der er 2.606.979 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 2023.

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. juni 2023 udgør den indre værdi pr. aktie 239,63 mod 201,24 pr. den 30. juni 2022 og 232,86 pr. den 31. december 2022, svarende til en stigning på henholdsvis 19,1% og 2,9%

Langfristede forpligtelser

De langfristede forpligtelser sammensættes af gæld til finansieringsinstitutter på 655,4 mio. kr. (2022: 639,0 mio. kr.), udskudte skatteforpligtelser 96,3 mio. kr. (2022: 93,7 mio. kr.), deposita 40,9 mio. kr. (2022: 36,8 mio. kr.) samt leasingforpligtelser på 2,0 mio. kr. (2022: 2,4 mio. kr.).

Den samlede gældsportefølje, inkl. den kortfristede andel, udgør pr. 30. juni 705,5 mio. kr. (2022: 655,5 mio. kr.) og sammensættes af prioritetsgæld på 439,2 mio. kr. (2022: 444,2 mio. kr.) og banklån/kreditter på 266,2 mio. kr. (2022: 211,2 mio. kr.).

Prioritetsgælden er i perioden nedbragt med -5,0 mio. kr. efter afdrag (-5,7 mio. kr.) og urealiserede værdireguleringer (+0,7 mio. kr.). Bankgælden er øget (+55,0 mio. kr.) efter planmæssig etablering af byggefaciliteter (+60,0 mio. kr.) relateret til ombygning af ejendommen Baltorpevej og afdrag (-5,0 mio. kr.).

I forhold til ejendomsporteføljens værdi, ekskl. aktiver bestemt for salg, udgør den nettorentebærende gæld (**Loan to Value**) ultimo perioden 45,4% (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 +13,0 mio. kr. (1. halvår 2022: +10,8 mio. kr.). Udviklingen, fra 2022 til 2023, afspejler på den ene side den særdeles positive udvikling i resultatet af den primære drift (+12,8 mio. kr.) og på den anden side de markant øgede finansielle omkostninger (-10,6 mio. kr.).

Periodens pengestrøm fra investeringsaktivitet (-65,7 mio. kr.) udgøres af forbedringer af investeringsejendomme, herunder særligt det igangværende projekt på Baltorpevej i Ballerup, og salg af egne aktier i forbindelse med udnyttelse af aktieoptionsprogrammet.

Periodens pengestrøm fra finansieringsaktivitet (+53,0 mio. kr.) sammensættes af etablering af yderligere kreditfaciliteter relateret til projektet på Baltorpevej i Ballerup (+60 mio. kr.) og ordinære afdrag på prioritets-, bank- og leasinggæld.

Periodens samlede pengestrøm udgør herefter +0,3 mio. kr. med en likviditet ultimo på +67,0 mio. kr.

Forventninger til hele 2023

Selskabet har pr. den 6. juli 2023, i børsmeddelelse nr. 7, opjusteret forventningerne til et resultat af primær drift før værdireguleringer til i niveauet +51 mio. kr. mod det tidligere udmeldte niveau på +48 mio. kr. Den udmeldte forventning fastholdes.

Forventningerne til pengestrømme fra driftsaktiviteten i niveauet +18 mio. kr. og en udlejningsgrad i niveauet 88% fastholdes ligeledes.

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. juni 2023.



Hjørnekontoret, Brøndby

Ledelses- og revisionspåtegninger

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. juni 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 30. juni 2023 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. juni 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 24. august 2023

Direktion

Torben Schultz
Adm. direktør

Bestyrelse

Niels Roth
Formand

Peter Olsson
Næstformand

Søren Hofman Laursen

Resultat- og totalindkomstopgørelse for koncernen. Beløb i DKK '000	2. kv 2023	2. kv 2022	1. halvår 2023	1. halvår 2022	2022
RESULTATOPGØRELSE					
Lejeindtægter	23.460	18.152	48.886	37.210	77.019
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-7.320	-7.476	-14.529	-15.530	-26.673
Resultat af ejendommens drift	16.140	10.676	34.357	21.681	50.346
Værdireguleringer af investeringsejendomme	15.114	6.400	15.730	28.400	121.334
Bruttoresultat	31.253	17.076	50.087	50.081	171.680
Administrationsomkostninger	-3.250	-2.938	-6.085	-5.667	-14.168
Andre driftsindtægter	0	0	0	0	941
Resultat af primær drift	28.004	14.138	44.002	44.413	158.452
Finansielle indtægter	0	0	0	0	0
Finansielle omkostninger	-8.042	-2.128	-15.099	-4.441	-12.999
Værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser	5	1.026	-714	1.399	2.548
Resultat før skat	19.967	13.035	28.189	41.372	148.001
Skat	-4.393	-2.868	-6.202	-9.102	-34.478
RESULTAT EFTER SKAT	15.574	10.168	21.987	32.270	113.523
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE					
Resultat efter skat	15.574	10.168	21.987	32.270	113.523
Anden totalindkomst efter skat	0	0	0	0	0
TOTALINDKOMST	15.574	10.168	21.987	32.270	113.523
Resultat pr. aktie i kr.	5,97	3,95	8,43	12,55	44,16
Udvandet resultat pr. aktie i kr.	5,97	3,94	8,43	12,51	44,05
Antal aktier i omløb	2.606.979	2.570.979	2.606.979	2.570.979	2.570.979

Balance - Aktiver	30. juni	30. juni	31. dec.
Beløb i DKK '000	2023	2022	2022
Investeringsejendomme	1.236.104	1.052.901	1.209.929
Igangværende projekter, investeringsejendomme	14.712	26.613	29.571
Projektejendomme	155.820	89.581	85.533
Leasingaktiver	2.689	3.477	3.091
Driftsmidler og inventar	2.126	3.097	2.516
Langfristede aktiver	1.411.451	1.175.669	1.330.640
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	49	175	150
Andre tilgodehavender	1.368	4.021	2.977
Tilgodehavende skat	0	0	598
Periodeafgrænsningsposter	3.295	2.604	1.690
Tilgodehavender	4.712	6.799	5.414
Likvide beholdninger	67.007	37.017	66.678
Aktiver bestemt for salg	0	12.700	0
Kortfristede aktiver	71.719	56.516	72.092
Aktiver i alt	1.483.171	1.232.185	1.402.732

Balance - Passiver	30. juni	30. juni	31. dec.
Beløb i DKK '000	2023	2022	2022
Selskabskapital	5.319	5.319	5.319
Egne aktier	-5.930	-10.000	-10.000
Optionsprogram	0	502	565
Overført resultat.	625.314	521.554	602.806
Egenkapital i alt	624.703	517.376	598.691
Udsudte skatteforpligtelser	96.328	66.347	93.675
Deposita	40.938	32.515	36.826
Prioritetsgæld	428.425	438.558	432.775
Bankgæld	227.000	126.238	206.238
Leasingforpligtelse	2.025	1.936	2.434
Anden gæld	0	0	0
Langfristede forpligtelser	794.717	665.595	771.948
Skyldig selskabsskat	2.630	3.464	0
Prioritetsgæld.	10.829	13.580	11.445
Bankgæld.	39.238	5.000	5.000
Leasingforpligtelse.	829	1.678	806
Leverandørgæld	3.037	6.421	4.914
Moms	0	0	0
Anden gæld.	5.445	13.189	9.673
Periodeafgrænsningsposter.	1.744	504	254
Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg	0	5.379	0
Kortfristede forpligtelser	63.751	49.215	32.093
Passiver i alt	1.483.171	1.232.185	1.402.732

Egenkapitalopgørelse for Koncernen	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Beløb i DKK '000			
Egenkapital 1. januar 2022	5.319	479.692	485.011
Totalindkomst i alt	0	32.270	32.270
Aktieoptionsprogram	0	95	95
Egenkapital 30. juni 2022	5.319	512.057	517.376
Totalindkomst i alt	0	81.253	81.253
Aktieoptionsprogram	0	62	62
Egenkapital 31. december 2022	5.319	593.372	598.691
Totalindkomst i alt	0	21.987	21.987
Salg af egne aktier	0	4.070	4.070
Aktieoptionsprogram	0	-45	-45
Egenkapital 30. juni 2023	5.319	619.384	624.703

Pengestrømsopgørelse	2. kv	2. kv	1. halvår	1. halvår	
Beløb i DKK '000	2023	2022	2023	2022	2022
Resultat af primær drift	28.004	14.138	44.002	44.413	158.452
Tilbageførsel af ikke likvide poster	487	545	4.056	1.191	2.814
Tilbageførsel af værdireguleringer	-15.114	-6.400	-15.730	-28.400	-121.334
Ændring i driftskapital	2.037	2.496	-3.914	-1.764	-5.652
Betalt selskabsskat	0	0	-321	-191	-2.301
Pengestrøm fra primær drift	15.414	10.778	28.093	15.249	31.980
Finansielle indtægter	0	0	0	0	0
Finansielle omkostninger	-8.042	-2.128	-15.099	-4.441	-12.999
Pengestrøm fra driftsaktivitet	7.372	8.651	12.994	10.809	18.980
Forbedringer af investeringsejendomme	-44.243	-25.284	-69.544	-30.795	-94.313
Køb af driftsmidler	-175	-37	-175	-690	-690
Salg af egne aktier	4.025	0	4.025	0	0
Salg af investeringsejendomme	0	0	0	78.750	91.963
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-40.393	-25.321	-65.694	47.265	-3.040
Afdrag på prioritetsgæld	-2.850	-3.600	-5.680	-8.674	-15.443
Afdrag på bankgæld	0	0	-5.000	0	0
Indfrielse af prioritetsgæld	0	0	0	-79.180	-84.559
Optagelse af bankgæld	30.000	6.113	60.000	6.113	86.113
Afdrag på leasinggæld	-201	-205	-403	-398	-766
Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg	0	-800	0	-800	-800
Deposita, lejere	3.404	3.285	4.113	2.780	7.090
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	30.353	4.792	53.030	-80.160	-8.365
Pengestrøm i alt	-2.669	-11.878	329	-22.086	7.575
Likvider, primo	69.676	48.895	66.678	59.103	59.103
Likvider, ultimo	67.007	37.017	67.007	37.017	66.678



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 2022.

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. 54% optaget med opsat amortisering med udløb i 2026.

DKK '000	30.06.23	31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	439.254	444.220
Nominel værdi af prioritetsgæld	438.088	443.768
Prioritetsgælden forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	10.829	11.445
Efter et år til og med fem år	83.660	76.353
Efter fem år efter balancedagen	344.765	356.422
	439.254	444.220
Prioritetsgælden er indregnet således i balancen:		
Langfristede forpligtelser	428.425	432.775
Kortfristede forpligtelser	10.829	11.445
	439.254	444.220

Selskabet er tillige finansieret med banklån og byggekreditter.

DKK '000	30.06.23	31.12.22
<i>Jyske Bank:</i>		
Banklån	15.380	15.380
Byggekredit	18.858	18.858
	34.238	34.238
<i>Ringkjøbing Landbobank</i>		
Anlægslån	92.000	97.000
Byggekredit	140.000	80.000
	232.000	177.000
Lånene forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	39.238	5.000
Efter et år til og med fem år	160.000	134.238
Efter fem år efter balancedagen	67.000	72.000
	266.238	211.238
Lånene er indregnet således i balancen:		
Langfristede forpligtelser	227.000	206.238
Kortfristede forpligtelser	39.238	5.000
	266.238	211.238

Finansieringen fra Jyske Bank er optaget som 5-årige lån med 5 års afdragsfrihed. Begge lån udløber om 9 måneder. 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. 7,0 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	30.06.23	31.12.22
Bestyrelsen:		
Bestyrelshonorar	312	625
Direktionen:		
Bortset fra sædvanligt ledelsesvederlag er der ingen transaktioner i perioden	0	0

Pr. den 11. april 2023 valgte administrerende direktør Torben Schultz at udnytte sine aktieoptioner og købte således 25.000 stk. aktier til kurs 111,79.

Transaktioner med tilknyttede virksomheder:

DKK '000	Moderselskabet	
	30.09.22	31.12.22
Koncernintern leje	75	341
Salg af administrationsydelse	4.999	9.789
Finansielle indtægter	6.437	7.052
Finansielle omkostninger	1.491	1.491
Lån til datterselskaber	227.000	227.000
Langfristede forpligtelser hos datterselskaber	54.043	52.580
Kortfristede forpligtelser hos datterselskaber	2.299	7.490
Kortfristet tilgodehavender hos datterselskaber	15.882	5.497

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for datterselskabernes bankforbindelser. Moderselskabet 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
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			19.550
Sydmarken 42	2860	Gladsaxe			3.006
Ørbækvej 268	5220	Odense SØ			2.426
Kontor Total			523.208	37,2%	43.177
Lager og logistik					
Bredebjergvej 1	2630	Taastrup			
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			726.608	51,7%	123.989
Andre ejendomme, leasede lokaler og grunde					
Kontorhotel Rådhusvej	2920	Charlottenlund			505
Baltorpevej 154 - 158	2750	Ballerup			12.638
Gunnar Clausens Vej 52	8260	Viby J			0
Andre ejendomme, leasede lokaler og grunde Total			156.820	11,1%	13.143
Hovedtotal			1.406.636	100,0%	180.309