

Børsmeddelelse nr. 1/2022
10. marts 2022

Koncernårsrapport 2021

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2021 for Fast Ejendom Danmark A/S.

Resultatet af ejendommenes drift blev realiseret med 48,5 mio. kr. (2020: 34,8 mio. kr.). I kombination med værdireguleringer af investeringsejendomme på 83,2 mio. kr. (2020: 19,6 mio. kr.), administrationsomkostninger på 11,9 mio. kr. (2020: 11,1 mio. kr.), finansieringsomkostninger på 9,6 mio. kr. (2020: 8,9 mio. kr.) samt skat på 33,2 mio. kr. (2020: 8,5 mio. kr.) blev årets resultat efter skat 77,0 mio. kr. (2020: 25,9 mio. kr.).

Den i 2020 konstaterede større efterspørgsel, særligt efter lager- og logistikejendomme, er fortsat igennem 2021. Udover den positive udvikling i udlejningsaktiviteterne drevet af en stigende efterspørgsel fra potentielle lejere, har der tillige været en positiv tendens i udviklingen af markedslejen. Ligeledes ses fortsat en tendens fra investorer til, i endnu højere grad, at efterspørge lager- og logistikejendomme, hvilket medfører en positiv påvirkning på afkastkravet på denne type ejendomme.

Årets resultat medfører en forrentning af egenkapitalen på 17,2 pct. (2020: 6,5 pct.).

I kort form kan årets resultat for 2021 og forventningerne til 2022 opsummeres som følgende:

- Ejendommenes lejeindtægter udgør 77,5 mio. kr. (2020: 64,9 mio. kr.).
- De samlede omkostninger vedrørende investeringsejendomme udgør 29,0 mio. kr. (2020: 30,0 mio. kr.).
- Resultat af ejendommenes drift udgør 48,5 mio. kr. (2020: 34,8 mio. kr.).
- Årets værdireguleringer af investeringsejendomme udgør 83,2 mio. kr. (2020: 19,6 mio. kr.).
- Årets administrationsomkostninger udgør 11,9 mio. kr. (2020: 11,1 mio. kr.).
- Resultat af primær drift før værdireguleringer udgør 36,6 mio. kr. (2020: 23,7 mio. kr.), hvilket kan sammenholdes med Selskabets børsmeddelelse af 9. december 2021, hvor bestyrelsen fastholdt et forventet resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet 37 mio. kr.
- Årets finansielle omkostninger, opgjort netto, er 9,6 mio. kr. (2020: 8,9 mio. kr.).

- Det samlede resultat efter skat er realiseret med 77,0 mio. kr. (2020: 25,9 mio. kr.).
- Pengestrøm fra driftsaktivitet udgør i året 26,6 mio. kr. (2020: 24,7 mio. kr.). Den forbedrede pengestrøm afspejler på den ene side et øget resultat af primær drift og på den anden side en negativ påvirkning fra ændringer i driftskapitalen.
- I løbet af året er udlejningsgraden for investeringsejendommene øget fra 77,1 pct. primo året til 80,1 pct. ved årets slutning.
- Ejendommenes dagsværdi, inkl. projektejendomme og ejendomme bestemt for salg, udgør ultimo året 1.201,4 mio. kr. (2020: 1.106,2 mio. kr.).
- I forhold til ejendomsporteføljens værdi udgør netto gælden (Loan to Value) ultimo året 54,6 pct. (2020: 56,8 pct.).
- Egenkapitalen udgør ultimo året 485,0 mio. kr. (2020: 407,8 mio. kr.).
- Indre værdi per aktie udgør ultimo året 188,65 (2020: 158,62).
- For året 2022 forventer bestyrelsen et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet 34 mio. kr. (2021: 36,6 mio. kr.). Reduktionen skyldes frasalg af Selskabets tidligere domicilejendom Rådhusvej i Charlottenlund samt af Lykkesholms Allé, som vil medføre noget lavere lejeindtægter i 2022.
- Selskabets pengestrøm fra driftsaktiviteten forventes i 2022 at være positiv i niveauet 20 mio. kr. (2021: 26,6 mio. kr.). Reduktionen kan henføres til en forventning om et reduceret resultat af primær drift, øgede finansielle omkostninger samt forskydninger i driftskapitalen.

Direktør Torben Schultz udtaler: *"Det har været et positivt og tilfredsstillende år for Fast Ejendom Danmark A/S, hvor vores udlejningsgrad er kommet tilbage på et mere tilfredsstillende niveau, og hvor vores lejeindtægter stiger markant i forhold til sidste år. Samtidig noterer vi med tilfredshed, at niveauet for årets værdireguleringer er et konkret udtryk for, at vores portefølje har en attraktiv sammensætning set i relation til efterspørgslen fra lejere og investorer, men også, at vores udlejningssituation er blevet mærkbart forbedret. Den genetablerede kontraktvolumen og udlejningsgrad, de løbende aktiviteter med henblik på at optimere de eksisterende lejeaftaler samt de ligeledes kontinuerlige udviklingsaktiviteter på en række centrale ejendomme, bidrager positivt til Selskabets resultat og likviditet fremadrettet.*

Vores porteføljesammensætning, med en betydelig andel lager – og logistikejendomme, er igen i år begunstiget af ændrede og skærpede krav som markedet har til lager – og logistik faciliteter. Disse krav er i høj grad blevet enten startet eller forstærket af COVID-19 og den hermed fortsat stigende online handel og de krav som stilles til hastig levering af en række varer. Den heraf afledte positive påvirkning på efterspørgslen på vores lejemål og lejeniveauerne, ser ikke



ud til at stoppe ved udgangen af 2021, og vi oplever kun skærpet interesse fra såvel lejere som investorer også på vej ind i 2022.

Vi forventer således en fortsat tilfredsstillende stigning i udlejningsgraden samt lejeindtægterne fra 2022 og frem. Salg af to af Selskabets ejendomme i 2021 har dog medført et mindre nedadgående niveauskifte, således at lejeindtægterne for 2022 forventes at blive lavere end de var i 2021."

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke betales udbytte for regnskabsåret 2021.

Den godkendte årsrapport er vedlagt.

Med venlig hilsen

Torben Schultz
Adm. direktør

*For yderligere oplysninger venligst kontakt
Adm. direktør Torben Schultz, 40 10 28 76*