

Børsmeddelelse nr. 1/2023
14. marts 2023

Koncernårsrapport 2022

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 for Fast Ejendom Danmark A/S.

- ✓ Årets resultat af primær drift før værdireguleringer udgør 37,1 mio. kr. og overgår de udmeldte forventninger på niveauet 34 mio. kr.
- ✓ Rekordhøj værdiregulering på baggrund af forbedret udlejningssituation og højere markedslejeniveauer.
- ✓ Årets tilvækst i indre værdi udgør +23,4 pct. Gennemsnitlig årlig tilvækst i indre værdi over en femårsperiode udgør +14,8 pct.
- ✓ Fortsat positivt udlejningsmiljø medfører yderligere stigende lejeindtægter i 2023.

I kort form kan årets resultat for 2022 og forventningerne til 2023 opsummeres som følgende:

- Ejendommenes lejeindtægter udgør 77,0 mio. kr. (2021: 77,5 mio. kr.). Lejeindtægterne er på niveau med 2021 på trods af frasalg af ejendomme i 2022. Korrigeret for frasolgte ejendomme, ville lejeindtægterne i 2021 udgøre ca. 73,2 mio. kr.
- De samlede omkostninger vedrørende ejendomme udgør 26,7 mio. kr. (2021: 29,0 mio. kr.).
- Resultat af ejendommenes drift udgør 50,3 mio. kr. (2021: 48,5 mio. kr.).
- Årets værdireguleringer af ejendomme udgør 121,3 mio. kr. (2021: 83,2 mio. kr.).
- Årets administrationsomkostninger udgør 14,2 mio. kr. (2021: 11,9 mio. kr.). Udviklingen kan primært forklares ved stigning i den resultatbaserede bonusafklønning.
- Resultat af primær drift før værdireguleringer udgør 37,1 mio. kr. (2021: 36,6 mio. kr.), hvilket kan sammenholdes med Selskabets børsmeddelelse af 27. oktober 2022, hvor Selskabet fastholdt et forventet resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet 34 mio. kr.
- Årets finansielle omkostninger, opgjort netto, udgør 10,4 mio. kr. (2021: 9,6 mio. kr.).
- Det samlede resultat efter skat er realiseret med 113,5 mio. kr. (2021: 77,0 mio. kr.).
- Pengestrøm fra driftsaktiviteten udgør +19,0 mio. kr. (2021: +26,6 mio. kr.).
- Udlejningsgraden er øget fra 80,1 pct. primo året til 85,3 pct. ved årets afslutning.
- Ejendommenes dagsværdi, inkl. projektejendomme, udgør ultimo året 1.325,0 mio. kr. (2021: 1.201,4 mio. kr.).
- I forhold til ejendomsporteføljens værdi udgør netto gælden (Loan to Value) ultimo året 44,4 pct. (2021: 54,6 pct.).
- Egenkapitalen udgør ultimo året 598,7 mio. kr. (2021: 485,0 mio. kr.).
- Indre værdi pr. aktie udgør 232,9 (2021: 188,6).
- For året 2023 forventer Selskabet et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet 48 mio. kr. (2022: 37,1 mio. kr.). Stigningen på godt 11 mio. kr. kan i al væsentlighed henføres til en positiv udvikling i udlejningsgraden og regulering af lejeindtægterne med udviklingen i NPI.
- Selskabets pengestrøm fra driftsaktiviteten forventes i 2023 at være i niveauet +18 mio. kr. (2022: +19,0 mio. kr.). Det øgede resultat af primær drift før værdireguleringer mere end modsvares af øgede finansielle omkostninger som følge af stigende renter generelt, men også rentekomkostninger relateret til den igangværende ombygning til boliger på Baltorpevej i Ballerup.

Direktør Torben Schultz udtaler: *"Det har været et tilfredsstillende år for Fast Ejendom Danmark A/S. På trods af den geopolitiske uro med bl.a. stigende inflation og renter, som har påvirket den mere transaktionsdrevne del af ejendomsmarkedet, har vi i et solidt lejemarked fortsat vores momentum fra 2021 i vores udlejningsbestræbelser. Dette medfører, at vi fastholder niveauet for lejeindtægter på samme niveau som for regnskabsåret 2021, på trods af at lejeindtægterne fra tre ejendomme frasolgt i 2022 ikke, eller kun delvist, indgår som lejeindtægt i 2022. Det positive udlejningsscenarie har medført at Selskabets udlejningsgrad ved årsafslutning udgør 85,3% (2021: 80,1%), og såfremt den mere udviklingstunge Ringager 2 - 4 i Brøndby ikke indgår i beregningen, udgør udlejningsgraden 92,8% (2021: 89,2%)."*

Værdireguleringerne på i alt 121 mio. kr. er et konkret udtryk for, at vores udlejningssituation er blevet mærkbart forbedret, kombineret med at lejeniveauerne er løftet markant hen over året, dels som følge af højere end budgetterede pristalsreguleringer, og dels som følge af indgåelse af en række lejeaftaler på gunstigere vilkår end forventet, hvilket igen - i en række tilfælde - har medført et løft i markedslejeniveauerne.

Vi er startet det nye år godt, og ved indgangen til 2023 er Selskabet langt i dialogen med en række potentielle lejere, og vi forventer således en fortsat en stigende udlejningsgrad, som nok må forventes hovedsageligt at ske i Ringager 2 - 4 i Brøndby."

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke betales udbytte for regnskabsåret 2022.

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*