

Børsmeddelelse nr. 9/2019
24. april 2019

Delårsrapport for 1. kvartal 2019

- Lejeindtægter: 18,5 mio. kr. (Q1 2018: 18,4 mio. kr.).
- Resultat af primær drift før værdireguleringer: 9,2 mio. kr. (Q1 2018: 8,4 mio. kr.).
- Finansielle poster, netto: -2,2 mio. kr. (Q1 2018: -0,8 mio. kr.).
- Resultat før skat: 7,0 mio. kr. (Q1 2018: 7,6 mio. kr.).
- Selskabet har i kvartalet købt Ejendomsselskabet Ringager ApS, bestående af ca. 20.000 m² erhvervslejemål, til en pris på 84,6 mio. kr.
- Værdien af selskabets ejendomme: 973,3 mio. kr. (Ultimo 2018: 888,7 mio. kr.).
- Udlejningsgraden ved kvartalets slutning: 80,6%, og korrigeret for Ejendomsselskabet Ringager ApS 88,3% (Ultimo 2018: 91,1%).
- For hele 2019 forventes fortsat et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet 33 mio. kr. og en positiv pengestrøm fra driftsaktiviteten i niveauet 19 mio. kr.

Administrerende direktør Torben Schultz udtaler: ”Året har fået en tilfredsstillende start. Det er især positivt at vi i kvartalet er lykkedes med at anskaffe en større kontorejendom på ca. 20.000 m² i Brøndby. Transaktionen, der er den første egentlige udvidelse af porteføljen i mange år, indeholder et interessant og betydeligt udviklingspotentiale, som vi vil arbejde med at realisere i de næste par år. Anskaffelsen er i tråd med selskabets udvidede investeringsrammer, og vi glæder os til at kaste os over denne opgave, som også vil trække på den samlede kompetencepalette i selskabets organisation. De præcise muligheder og nærmere planer vurderes stadig, men udgangspunktet er, at ejendommen skal omdannes til et moderne flerbrugerhus med en række fællesfunktioner. Ejendommen består af fire blokke, og vi kan i princippet følge flere forskellige spor på samme tid. Det er en ejendom med stor fleksibilitet og mange muligheder.”

Yderligere oplysninger:

Torben Schultz
Adm. direktør
Tlf. 40 10 28 76

Fast Ejendom Danmark A/S er et børsnoteret ejendomsselskab. Koncernen investerer i og driver bolig-, kontor- og lagerejendomme i yderkanten af de større danske byer, primært København, Århus og Odense.

Selskabet er noteret på Nasdaq Copenhagen. Se mere om selskabet på vores hjemmeside www.fastejendom.dk

DKK 1.000	År-til-dato 2019	År-til-dato 2018	Hele året 2018	Hele året 2017	
RESULTATOPGØRELSE					
Lejeindtægter	18.513	18.358	72.158	78.304	
Driftsomkostninger	-6.779	-7.402	-27.748	-28.423	
Resultat af ejendommens drift	11.734	10.956	44.410	49.881	
Værdireguleringer af investeringsejendomme	0	0	14.337	6.203	
Bruttoresultat	11.734	10.956	58.747	56.084	
Administrationsomkostninger	-2.564	-2.543	-11.209	-10.089	
Resultat af primær drift	9.170	8.413	47.538	45.995	
Resultat af primær drift for værdireguleringer	9.170	8.413	33.201	39.792	
Finansielle poster, netto	-2.168	-772	-5.081	-11.708	
Resultat før skat	7.002	7.640	42.456	34.287	
Skat	-1.540	-1.681	-9.027	-4.790	
Resultat efter skat	5.462	5.960	33.429	29.497	
BALANCE					
Langfristede aktiver	974.035	868.200	889.130	868.200	
Kortfristede aktiver	64.548	95.207	84.655	91.486	
Selskabskapital	5.482	5.482	5.482	5.482	
Egenkapital	351.004	318.457	345.542	314.460	
Langfristede gældsforpligtelser	649.311	610.634	598.609	613.480	
Kortfristede gældsforpligtelser	38.269	34.316	29.634	31.746	
Balancesum	1.038.583	963.407	973.785	959.686	
Antal aktier i omløb	stk. 2.652.442	2.655.228	2.652.442	2.677.531	
REGNSKABSRELATEREDE NØGLETAL					
Ejendomsafkast før værdiregulering (Afkastgrad 1) ¹⁾	%	1,0	1,0	3,8	4,3
Ejendomsafkast efter værdiregulering (Afkastgrad 2) ¹⁾	%	1,0	1,0	5,4	5,0
Forrentning af egenkapital ¹⁾	%	1,6	1,9	10,1	9,7
Areal ultimo ²⁾	m ²	171.651	151.903	151.903	152.154
Udlejningsgrad, målt i lejeværdi	%	80,6	88,8	91,1	88,1
Gennemsnitligt vægтет afkastkrav	%	7,0	7,0	7,0	7,0
Resultat af ejendomme, udlejet ¹⁾	kr/m ²	85	81	321	372
Husleje, udlejet ¹⁾	kr/m ²	134	136	521	584
Resultat af ejendomme inkl. dagsværdiregulering ¹⁾	kr/m ²	85	81	425	418
Dagsværdi af ejendomme	kr/m ²	5.675	5.715	5.853	5.706
Omkostningsprocent ¹⁾	%	0,26	0,29	1,26	1,16
Resultat pr. aktie ¹⁾	DKK	2,06	2,24	12,54	10,89
Gennemsnitlig lånerente ¹⁾	%	0,37	0,34	1,33	1,89
Loan to Value	%	59,7	59,0	56,4	59,5
Gennemsnitlig antal ansatte		8	7	6	7
Indre værdi	DKK	132,3	119,9	130,27	117,44
Tilvækst i indre værdi, årlig ¹⁾	%	1,6	2,1	10,9	10,6
Børskurs	DKK	97,5	95,0	86,5	97,0
Discount (indre værdi mod børskurs)	%	26	21	34	17

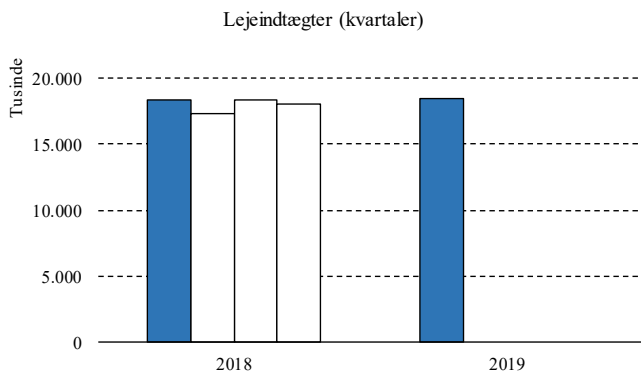
Definitioner og beregningsformler fremgår af selskabets årsrapport

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

2) Arealet er øget med 19.748 m² som følge af købet af Ejendomsselskabet Ringager ApS pr. 28. februar 2019.

Ledelsesberetning

Koncernens lejeindtægter udgør 18,5 mio. kr. (Q1 2018: 18,4 mio. kr.).



Tilgangen af Ejendomsselskabet Ringager ApS har alene haft effekt i marts måned.

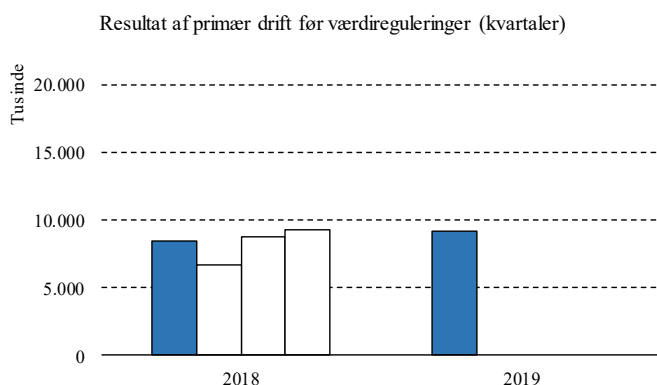
Driftsomkostninger udgør -6,8 mio. kr. (Q1 2018: -7,4 mio. kr.).

Faldet i driftsomkostninger kan primært henføres til mægler-salær i Q1 2018 vedrørende et enkelt større lejemål, mens der ikke er afholdt væsentlige mægler-salærer i Q1 2019.

Resultat af ejendommenes drift er således realiseret med et overskud på 11,7 mio. kr. (Q1 2018: 11,0 mio. kr.).

Administrationssomkostningerne udgør -2,6 mio. kr. (Q1 2018: -2,5 mio. kr.). Der er primo 2019 ansat én yderligere projektchef blandt andet til varetagelse af ombygningen af Ringager. Når omkostningerne ikke er steget mere skyldes det, at der i Q1 2018 blev afholdt engangsomkostninger til rekruttering af ny direktør.

Resultat af primær drift før værdireguleringer udgør herefter 9,2 mio. kr. (Q1 2018: 8,4 mio. kr.).



Værdiregulering af investeringsejendomme. Der har ikke været foretaget reguleringer af ejendommene pr. 31. marts 2019 og dagsværdien af selskabets ejendomme, efter købet af Ejendomsselskabet Ringager ApS, udgør 973,3 mio. kr.

Der er ved værdiansættelsen af selskabets ejendomme anvendt et gennemsnitligt vægtet afkastkrav på 7,0 pct. hvilket er uændret i forhold til såvel 31. marts 2018 som 31. december 2018.

Periodens finansielle resultat, opgjort netto, udgør -2,2 mio. kr. og sammensættes af prioritetsrenter -2,2 mio. kr., bankrenter -0,1 mio. kr. samt urealiserede værdireguleringer af prioritetsgælden +0,1 mio. kr.

Tilsvarende resultat for 2018 udgør -0,8 mio. kr. og består af prioritetsrenter -1,9 mio. kr., bankrenter -0,1 mio. kr. samt urealiserede værdireguleringer af prioritetsgælden +1,2 mio. kr.

Periodens resultat før skat er herefter et overskud på 7,0 mio. kr. (Q1 2018: 7,6 mio. kr.).

Periodens pengestrøm fra driftsaktiviteten udgør 2,9 mio. kr. (Q1 2018: 2,2 mio. kr.).

Selskabets prioritetsgæld udgør 635,8 mio. kr. Gælden er i Q1 2019 øget med +53,5 mio. kr., der fordeler sig med +58,9 mio. kr. som følge af erhvervelsen af Ejendomsselskabet Ringager ApS, afdrag på -5,2 mio. kr. samt -0,2 mio. kr. som urealiserede værdireguleringer.

Realkreditlånene er optaget med halvårlig rentefastsættelse (CIBOR 6). Den gennemsnitlige varighed på selskabets låneportefølje er ultimo 0,31 år.

Belåningsgrad (Loan To Value) inkl. likvider udgør ultimo perioden 59,7 % mod 56,4 % ved årsskiftet.

Ledelsesberetning

Egenkapitalen udgør ultimo perioden 351,0 mio. kr. mod 345,5 mio. kr. ved årsskiftet.

Udlejning.

Selskabets udlejningsprocent, målt i lejeværdi, udgør 80,6 % mod 91,1 % ved årsskiftet. Reduktionen kan i al væsentlighed henføres til Ringager, der har en stor volumen og en udlejningsgrad på 43,5 % Korrigeret for Ejendomsselskabet Ringager ApS udgør udlejningsgraden 88,3 %

Køb og salg. Selskabet har den 25. marts købt Ejendomsselskabet Ringager ApS med overtagelse pr. 28. februar 2019. Købsprisen på 84,6 mio. kr. finansieres dels ved låneoptagelse og dels ved egenfinansiering.

Erhvervelsen af Ejendomsselskabet Ringager forventes alene at have en uvæsentlig effekt på såvel resultat af primær drift før værdireguleringer som pengestrømmen fra driftsaktiviteten.

Derudover er Fast Ejendom Danmark A/S i løbende dialog om nye investeringer i fokusområderne ligesom selskabet løbende vurderer eventuelle frasalg af ejendomme udenfor det strategiske område.

Renteafdækning. Selskabet har pt. ingen renteafdækning. Bestyrelsen overvåger løbende udviklingen på rentemarkedet og vurderer, om det vil være hensigtsmæssigt at foretage renteafdækning.

Indre værdi.

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

Pr. 31. marts 2019 udgør den indre værdi pr. aktie 132,3 mod 119,9 pr. 31. marts 2018 og 130,3 pr. 31. december 2018 svarende til en stigning på henholdsvis 10,3 % og 1,5 %

Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb.

Der er ikke, efter regnskabsperiodens udløb og frem til offentliggørelsen af denne delårsrapport, indtruffet begivenheder, som i væsentlig grad påvirker resultatet eller balancen.

Forventninger til hele året.

For hele 2019 forventes fortsat et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet 33 mio. kr. og en positiv pengestrøm fra driftsaktiviteten i niveauet 19 mio. kr.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato udarbejdet delårsrapporten for perioden 1. januar til 31. marts 2019 for Fast Ejendom Danmark A/S.

Delårsrapporten, 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.

Det er vores opfattelse, at delårsrapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2019 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 31. marts 2019.

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

Charlottenlund, den 24. april 2019

Direktionen

Torben Schultz
Adm. direktør

Bestyrelsen

Niels Roth
Formand

Peter Olsson
Næstformand

Søren Hofman Laursen

Totalindkomstopgørelse for koncernen

DKK 1.000	Real. ÅTD 2019	Real. ÅTD 2018	Real. 2018	Real. 2017
Lejeindtægter	18.513	18.358	72.158	78.304
Driftsomkostninger	-6.779	-7.402	-27.748	-28.423
Resultat af ejendommenes drift	11.734	10.956	44.410	49.881
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0	14.337	6.203
Bruttoresultat	11.734	10.956	58.747	56.084
Administrationsomkostninger	-2.564	-2.543	-11.209	-10.089
Andre driftsindtægter	0	0	0	0
Resultat af primær drift	9.170	8.413	47.538	45.995
Finansielle indtægter	0	0	0	70
Finansielle omkostninger	-2.344	-2.027	-7.882	-11.493
Værdiregulering af fin. gældsforpligtelser	175	1.255	2.801	-285
Resultat før skat	7.002	7.640	42.456	34.287
Skat af periodens resultat	-1.540	-1.681	-9.027	-4.790
Periodens resultat	5.462	5.960	33.429	29.497

Balance

DKK 1.000	31. mar. 2019	31. dec. 2018	31. dec. 2017
AKTIVER			
Materielle aktiver:			
Investeringsejendomme	973.304	888.704	868.200
Igangværende projekter, investeringsejendomme	559	277	0
Driftsmidler	172	149	0
Materielle aktiver i alt	974.035	889.130	868.200
Langfristede aktiver i alt	974.035	889.130	868.200
Tilgodehavender:			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	531	403	270
Andre tilgodehavender	3.817	1.452	1.944
Periodeafgrænsningsposter	5.870	2.193	542
Tilgodehavender i alt	10.218	4.048	2.756
Likvide beholdninger	54.330	80.607	88.730
Kortfristede aktiver i alt	64.548	84.655	91.486
AKTIVER I ALT	1.038.583	973.785	959.686

Balance

DKK 1.000	31. mar. 2019	31. dec. 2018	31. dec. 2017
PASSIVER			
Egenkapital:			
Selskabskapital	5.482	5.482	5.482
Egne aktier	-8.465	-8.465	-6.118
Overført resultat	353.987	348.525	315.096
Egenkapital i alt	351.004	345.542	314.460
Langfristede forpligtelser:			
Udskudte skatteforpligtelser	9.960	9.960	2.025
Deposita	29.226	27.186	26.039
Prioritetsgæld	610.125	561.463	585.416
Langfristede forpligtelser i alt	649.311	598.608	613.480
Kortfristede forpligtelser:			
Skyldig selskabsskat	1.040	834	2.584
Prioritetsgæld	25.671	20.855	20.438
Leverandørgæld	3.193	2.555	3.689
Anden gæld	7.443	5.124	4.748
Periodeafgrænsningsposter	922	266	287
Kortfristede forpligtelser i alt	38.269	29.635	31.747
Forpligtelser i alt	687.579	628.243	645.226
PASSIVER I ALT	1.038.583	973.785	959.686

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	År-til-dato 2019	Realiseret 2018
Resultat af primær drift	9.170	47.538
Betalte finansielle omkostninger	-2.344	-7.882
Tilbageførsel af værdireguleringer	0	-14.337
Tilbageførsel af ikke likvide poster	10	9
Betalt skat	-1.334	-2.842
Pengestrømme før ændring i driftskapital	5.502	22.486
Ændring i driftskapital:		
Tilgodehavender	-6.170	-1.292
Leverandørgæld	638	0
Anden gæld	2.319	-779
Periodeafgrænsningsposter	655	0
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	2.945	20.415
Køb af ejendomsselskabet Ringager ApS	-84.600	0
Forbedring af investeringsejendomme, igangværende projekter	-282	-6.444
Driftsmateriel og inventar, netto	-33	-158
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-84.915	-6.602
Afdrag på prioritetsgæld	-5.208	-20.735
Optaget prioritetsgæld	58.861	0
Modtagne deposita, netto	2.040	1.147
Køb af egne aktier	0	-2.348
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteter i alt	55.693	-21.936
Pengestrømme i alt	-26.277	-8.123
Likvider, primo	80.607	88.730
Likvider, ultimo	54.330	80.607

Opgørelse af egenkapital

DKK 1.000	Koncern		
	Selskabs- kapital	Overført resultat	Egen- kapital
2019			
Egenkapital, primo	5.482	340.060	345.542
Årets køb af egne aktier	0	0	0
Totalindkomst i alt	0	5.462	5.462
Egenkapital, ultimo	5.482	345.522	351.004
2018			
Egenkapital, primo	5.482	308.978	314.460
Årets køb af egne aktier	0	-2.348	-2.348
Totalindkomst i alt	0	33.430	33.430
Egenkapital, ultimo	5.482	340.060	345.542

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsrapporter", som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede virksomheder.

Delårsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som årsrapporten for 2018, hvortil der henvises.

2. Skøn og estimater

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

De væsentlige 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 2018.

3. Prioritetsgæld

DKK 1.000	31. marts 2019	31. dec. 2018
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	635.796	582.318
Nominel værdi af prioritetsgæld	640.075	578.424
Prioritetsgæld forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	25.671	20.855
Efter et år og før fem år efter balancedagen	95.404	87.379
Efter fem år efter balancedagen	514.721	474.084
	<u>635.796</u>	<u>582.318</u>
Prioritetsgæld er indregnet således i balancen		
Langfristede forpligtelser	610.125	561.463
Kortfristede forpligtelser	25.671	20.855
	<u>635.796</u>	<u>582.318</u>

Selskabets ejendomme er udelukkende finansieret i dansk realkredit. Realkreditlån optages med lang løbetid (20 - 30 år) og kort rentefastsættelse (seks måneder).

40 pct. af gælden er optaget med opsat amortisering.

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. 6,4 mio. kr.

Noter

4. Transaktioner med nærtstående parter

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

DKK 1.000	31. marts 2019	31. dec. 2018
Bestyrelsen:		
Bestyrelseshonorar	<u>125</u>	<u>500</u>

Selskabets ejendomsportefølje

Ejendom/type	Dagsværdi	Andel	Udlejnings-areal, m ²
Kontor			
Produktionsvej 12	2600	Glostrup	1.459
Produktionsvej 14	2600	Glostrup	1.459
Produktionsvej 24	2600	Glostrup	1.404
Produktionsvej 26	2600	Glostrup	1.487
Lykkesholms Allé 100-102	8260	Viby J	1.800
Tomsagervej 3	8230	Åbyhøj	550
Tomsagervej 7	8230	Åbyhøj	750
Sydmarken 42	2860	Søborg	2.917
Baltorpevej 154-158	2750	Ballerup	12.706
Aldersrogade 6C	2100	Kbh. Ø.	3.644
Ørbækvej 268	5220	Odense	2.433
Ringager	2605	Brøndby	19.748
Hejrevej 37-39	2200	København NV	5.143
Kontor i alt	406.839.882	42%	55.500
Lager			
Hjulmagervej 6	7100	Vejle	7.036
Gunnar Clausens Vej 26 A	8260	Viby J	3.220
Gunnar Clausens Vej 26 B	8260	Viby J	2.091
Gunnar Clausens Vej 26 C	8260	Viby J	1.717
Gunnar Clausens Vej 36	8260	Viby J	1.430
Gunnar Clausens Vej 40	8260	Viby J	4.119
Gunnar Clausens Vej 58	8260	Viby J	1.703
Rudolfgårdsvej 9	8260	Viby J	1.234
Mørupvej 9	7400	Herning	9.777
Hvidelvej 19	7400	Herning	3.806
Sletvej 38-40	8310	Tranbjerg	12.363
Jens Juuls Vej 2	8260	Viby J	5.036
Handelsvej 21	5260	Odense	11.678
Handelsvej 28	5260	Odense	8.199
Handelsvej 30-32	5260	Odense	3.140
Vesterlundvej 6	2730	Herlev	3.260
Bredbjergvej 1	2630	Taastrup	12.436
Kærup Industrivej	4100	Ringsted	13.988
Lager i alt	449.939.643	46%	106.233
Andre ejendomme og grunde			
Rådhusvej 11-13	2920	Charlottenlund	2.550
Mølledamsvej 2	3460	Birkerød	2.446
Rugårdsvej 48-50	5000	Odense	5.173
Gunnar Clausens Vej 52, grund	8260	Viby J	-
Tomsagervej 5, grund	8230	Åbyhøj	-
Andre ejendomme og grunde i alt	117.083.343	12%	10.169
Grand total	973.862.868	100%	171.902