

Børsmeddelelse nr. 1/2025
10. marts 2025

Årsrapport 2024

Financial highlights

- Resultat af primær drift før værdiregulering 59,5 mio. kr., på niveau med udmelding (niveauet 59 mio. kr.).
- Årets resultat 62,1 mio. kr. (2023: 37,2 mio. kr.).
- Udlejningsgrad ultimo 2024 91% (87,5% primo 2024). Udmeldt forventning niveauet 92%.
- Lejeindtægter 102,2 mio. kr. (2023:93,6 mio. kr.).
- Positiv værdiregulering 55,3 mio. kr. som følge af forbedret udlejningssituation og færdiggørelse af udviklingsejendom.
- Forøgelse af indre værdi pr. aktie 9,7%. Gennemsnit de seneste 5 år 12,9% pr. år.
- Selskabet forventer i 2025 et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet 68 mio. kr. (2024: realiseret 59,5 mio. kr.), hvor fremgangen i al væsentlighed skyldes helårs-effekten af de nybyggede boliger på Baltorpsvej samt forventet yderligere udlejning i Ringager 2-4.

Direktør Torben Schultz udtaler: *"Det har været endnu et tilfredsstillende år for Fast Ejendom Danmark A/S koncernen, som ikke har budt på væsentlige overraskelser. På trods af et for transaktionsmarkedet fortsat trægt 2024, har vi igennem året kunne videreføre de seneste års positive udvikling i vores kerneforretning, og Selskabet har også i 2024 oplevet et positivt lejemarked med god efterspørgsel og med gunstige lejeniveauer. I kombination hermed færdiggjorde Selskabet vores byggeprojekt i Ballerup, som i sidste halvdel af året bidrog positivt til driften, både mht. cash – flow og lejeindtægt. I forbindelse med den endelige afslutning og aflevering af byggeriet, bortfaldt også de sidste med byggeriet forbundne risici, hvilket var en medvirkende faktor til en positiv værdiregulering som beskrevet i børsmeddelelse nr. 8/2024.*

Ovenstående scenarier medførte, at vi i 2024 kunne forøge vores toplinje til at udgøre samlede lejeindtægter på 102,2 mio. kr. (2023: 93,6 mio. kr.). Lejeindtægterne i 2023 indeholder en engangsindtægt på 2,4 mio. kr. fra en vundet markedslejesag primo året, hvilket betyder at lejeindtægterne, justeret for de 2,4 mio. kr., er steget med 12% i 2024.

De i forvejen høje renteomkostninger i 2023 på 36,6 mio. kr. fortsatte den kraftige stigning i 2024, hvor finansieringsomkostningerne nåede hele 46,6 mio. kr. Renteomkostningerne er dels en konsekvens af det høje renteniveau, men også af et større samlet låneengagement som følge af den nu fulde finansiering af opførelsen af 96 boliger på Baltorpsvej i Ballerup. De fulde matchende lejeindtægter til disse finansieringsomkostninger finder først sted fra 2025, men indgår delvis i lejeindtægterne i 2024.

Den positive udlejningssituation betyder, at Selskabets samlede udlejningsgrad ved årsafslutning stiger til 91% (2023: 87,5%). Selskabet betragter udlejningsgraden som tilfredsstillende,

når man tager karakteristika af ejendommene i porteføljen samt disses geografiske placeringer i betragtning.

Selskabet har på trods af det for branchen udfordrende år, værdireguleret porteføljen med +55,3 mio. kr., først og fremmest på baggrund af en forbedret udlejningssituation. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav er sænket til 6,4% (2023: 6,8%), hvilket først og fremmest sker på baggrund af tilgangen af Baltorpvej (boliger til væsentligt lavere afkast end gennemsnittet af erhvervsporteføljen). Værdireguleringen indeholder ligeledes den positive effekt af stigende lejeniveauer hen over året, dels som følge af pristalsreguleringer, og dels som følge af indgåelse af en række lejeaftaler på gunstige vilkår.

Vores porteføljesammensætning, med en overvejende andel lager- og logistikejendomme, blev igen i 2024 begunstiget af de krav som markedet har til lager- og logistik faciliteter. Ikke mindst hastig levering af en lang række varer som understøtter "last mile distribution" paradigmet. Dette medfører en positiv påvirkning på efterspørgslen på vores lejemål og lejeniveauerne i dette segment. Vi forventer, at denne tendens er af blivende karakter, som også fremover vil understøtte et positivt udlejningsscenarie på denne del af vores portefølje. Kombineret med en portefølje af kontorejendomme, som i dag fremstår tilpasset til lejernes efterspørgsel, samt vores nye boligejendom i Ballerup, føler Selskabet sig godt rustet til at opretholde en relativt høj udlejningsgrad, på trods af fraflytninger som løbende sker som en naturlig del af vores forretning."

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*