

# DELÅRSRAPPORT 1. - 3. KVARTAL 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
<b>LEDELSESBERETNING. . . . .</b>	<b>7</b>
Periodens resultat og formue . . . . .	8
Lejeindtægter. . . . .	8
Omkostninger vedr. investeringsejendomme . . . . .	8
Resultat af ejendommenes drift . . . . .	8
Værdiregulering af investeringsejendomme . . . . .	9
Administrationsomkostninger . . . . .	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
<b>REGNSKAB . . . . .</b>	<b>12</b>
Ledelses- og revisionspåtegninger . . . . .	13
Resultat- og totalindkomstopgørelse. . . . .	14
Balance pr. 30. september - Aktiver . . . . .	15
Balance pr. 30. september - Passiver. . . . .	16
Egenkapitalopgørelse . . . . .	17
Pengestrømsopgørelse . . . . .	18
<b>NOTEOVERSIGT . . . . .</b>	<b>20</b>
<b>EJENDOMSPORTEFØLJE. . . . .</b>	<b>23</b>

## Delårsrapport for 1. - 3. kvartal 2023

### Resumé

- Lejeindtægter: 71,5 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2022: 57,0 mio. kr.). Udviklingen i lejeindtægterne fortsætter de gode takter og er således realiseret på et markant højere niveau end sidste år (+25%). En kombination af en øget udlejningsgrad, forhøjede lejeniveauer og ordinære lejereguleringer efter udviklingen i nettoprisindekset driver udviklingen. Endvidere er der, som nævnt i halvårsmeddelelsen, afsluttet en markedslejesag resulterende i en engangsindtægt på 2,4 mio. kr.
- Resultat af ejendommenes drift: 50,0 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2022: 35,7 mio. kr.). Resultatet følger den positive udvikling i lejeindtægterne i kombination med ejendomsomkostninger, der er holdt på sidste års niveau.
- Værdiregulering af investeringsejendomme: +15,9 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2022: +119,4 mio. kr.). Værdireguleringen sammensættes af dagsværdireguleringer (+12,2 mio. kr.) og modtagen kompensation fra fraflyttede lejer (+3,7 mio. kr.).
- Værdien af ejendomsporteføljen: 1.441,1 mio. kr. (ultimo 2022: 1.325,0 mio. kr.) ved et gennemsnitligt vægtet afkastkrav på 6,6% (2022: 6,5%). Den samlede stigning på +116,1 mio. kr. kan henføres til dagsværdireguleringer (+12,2 mio. kr.) og forbedrings- og projektarbejder (+103,9 mio. kr.) i forbindelse med nyudlejninger og udvikling af ejendomme.
- **Resultat af primær drift før værdireguleringer** udgør 41,3 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2022: 25,5 mio. kr.) svarende til en stigning på +15,8 mio. kr. (+62%) i forhold til samme periode sidste år.
- Finansielle poster, netto, udgør -25,9 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2022: -4,1 mio. kr.) og er dels påvirket af den markante udvikling i renteniveauet og dels af den planmæssigt akkumulerende finansiering af byggeriet på Baltorpevej i Ballerup. Endvidere var de finansielle poster i 2022 positivt påvirket af værdireguleringer af gældsforpligtelser med +4,8 mio. kr. mod en negativ regulering i 2023 på -0,6 mio. kr.
- Resultat før skat: 31,3 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2022: 140,8 mio. kr.). Hvor resultatet er påvirket af betydelige værdireguleringer i 2022 er det påvirket i mindre grad i 2023. Endvidere er resultatet belastet af byggerenter fra det igangværende byggeri i Ballerup, hvorfra selskabet først vil oppebære lejeindtægter medio 2024.
- Indre værdi udgør 240,55 mod 232,86 ultimo 2022, svarende til en stigning på +3,3%.
- **Pengestrøm fra driftsaktiviteten** udgør +21,4 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2022: +11,9 mio. kr.) og afspejler på den ene side den positive udvikling i resultatet af selskabets drift og på den anden side den markante stigning i finansieringsomkostningerne.
- Udlejningsgrad: 87,6% (Ultimo 2022: 85,3%). Ekskl. Ringager i Brøndby udgør udlejningsgraden 93,0% (ultimo 2022: 92,8%).
- Selskabet fastholder den pr. den 24. august 2023 (børsmeddelelse nr. 8) senest udmeldte forventning til et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet +51 mio. kr., en pengestrøm fra driftsaktiviteten i niveauet +18 mio. kr. samt en udlejningsgrad i niveauet 88%.

## Administrerende direktør Torben Schultz udtaler:

*Tredje kvartal 2023 har i store træk været en fortsættelse af første halvår, og har ikke budt på nogle overraskelser. Udlejningssituationen forbedres løbende, og danner baggrund for et resultat af primær drift før værdireguleringer ultimo september på 41,3 mio., hvilket er en stigning i forhold til samme periode i 2022 på 15,8 mio. kr. (ultimo Q3 2022: 25,5 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 52%. 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 september 2023 er nu på 87,6% (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 september 2023 nu 93,0% (92,8% ultimo 2022).*

*Den positive udvikling i vores kerneforretning er således fortsat i 2023, og Selskabet har igennem året oplevet et positivt lejemarked med god efterspørgsel og med relativt gunstige lejeniveauer. 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.*

*Det høje renteniveau i 2023 påvirker 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 –25,9 mio. kr. (ultimo september 2022: -4.1 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 rentesituation. I det meget turbulente og uforudsigelige finansierings- og rentemiljø, er vi tilfredse med en LTV ultimo september måned på 46,3%.*

*Selskabet meddelte i Børsmeddelelse nr. 8 den 24. august, 2023, at man forventer et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet +51 mio. kr., pengestrømme fra driftsaktiviteten i niveauet +18 mio. kr. samt en udlejningsgrad ultimo året i niveauet 88%. Den seneste udmelding fra 24. august, 2023 fastholdes.*

## Yderligere oplysninger:

Torben Schultz  
Adm. direktør  
Tlf. 40 10 28 76

## Hoved- og nøgletal

Hovedtal i DKK '000	3. kv 2023	3. kv 2022	1. - 3. kv. 2023	1. - 3. kv. 2022	2022
<b>Totalindkomstopgørelse</b>					
Lejeindtægter	22.668	19.832	71.554	57.042	77.019
Resultat af ejendommens drift	15.687	14.069	50.043	35.749	50.346
Værdireguleringer af investeringsejendomme	132	91.033	15.862	119.433	121.334
Bruttoresultat	15.819	105.102	65.905	155.182	171.680
Resultat af primær drift	13.134	100.528	57.136	144.942	158.452
<b>Resultat af primær drift før værdireguleringer</b>	<b>13.002</b>	<b>9.495</b>	<b>41.274</b>	<b>25.509</b>	<b>37.118</b>
Finansielle poster, netto	-10.043	-1.100	-25.856	-4.142	-10.451
Resultat før skat	3.091	99.428	31.280	140.800	148.001
<b>Resultat efter skat</b>	<b>2.411</b>	<b>77.554</b>	<b>24.398</b>	<b>109.824</b>	<b>113.523</b>
<b>Balance</b>					
Langfristede aktiver	1.445.418	1.281.543	1.445.418	1.281.543	1.330.640
Kortfristede aktiver	63.784	85.392	63.784	85.392	72.092
Selskabskapital	5.319	5.319	5.319	5.319	5.319
Egenkapital	627.114	594.977	627.114	594.977	598.691
Langfristede gældsforpligtelser	808.324	731.766	808.324	731.766	771.948
Kortfristede gældsforpligtelser	73.765	40.192	73.765	40.192	32.093
Balancesum	1.509.202	1.366.936	1.509.202	1.366.936	1.402.732
Antal aktier i omløb	stk. 2.606.979	2.570.979	2.606.979	2.570.979	2.570.979
<b>Pengestrømme</b>					
<b>Driftsaktivitet</b>	<b>8.455</b>	<b>1.125</b>	<b>21.449</b>	<b>11.933</b>	<b>18.980</b>
Investeringsaktivitet	-34.322	-2.672	-100.017	44.593	-3.040
Finansieringsaktivitet	14.645	43.415	67.674	-36.745	-8.365
Pengestrømme i alt	-11.222	41.867	-10.894	19.781	7.575
<b>Likvider ultimo</b>	<b>55.784</b>	<b>78.884</b>	<b>55.784</b>	<b>78.884</b>	<b>66.678</b>

## Hoved- og nøgletal

Nøgletal		3. kv	3. kv	1. - 3. kv.	1. - 3. kv.	
		2023	2022	2023	2022	2022
Ejendomsafkast før værdiregulering (afkastgrad 1) <sup>1)</sup>	%	0,9	0,8	3,0	2,0	2,9
Ejendomsafkast efter værdiregulering (afkastgrad 2) <sup>1)</sup>	%	0,9	8,1	4,1	11,6	12,5
Forrentning af egenkapital <sup>1)</sup>	%	0,4	14,4	4,0	20,3	21,0
Areal ultimo	m <sup>2</sup>	180.309	180.317	180.309	180.317	180.309
Udlejningsgrad investeringsejendomme, lejeværdi	%	87,6	84,0	87,6	84,0	85,3
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav	%	6,6	6,5	6,6	6,5	6,5
Resultat af ejendomme, udlejet <sup>1)</sup>	kr/m <sup>2</sup>	99	93	317	236	327
Husleje, udlejet <sup>1)</sup>	kr/m <sup>2</sup>	144	131	453	377	501
Resultat af ejendomme inkl. værdiregulering <sup>1)</sup>	kr/m <sup>2</sup>	100	694	417	1.025	1.116
Dagsværdi af ejendomme	kr/m <sup>2</sup>	7.992	7.074	7.992	7.074	7.349
Omkostningsprocent <sup>1)</sup>	%	0,19	0,36	0,61	0,80	1,06
Resultat pr. aktie <sup>1)</sup>	kr.	0,92	30,17	9,36	42,72	44,16
Udvandet resultat pr. aktie <sup>1)</sup>	kr.	0,92	30,08	9,36	42,60	44,05
Gennemsnitlig lånerente	%	5,88	1,83	4,87	1,52	1,72
Loan to Value	%	46,3	42,9	46,3	42,9	44,4
Gennemsnitlig antal ansatte		7	7	7	7	7

Indre værdi	kr.	240,55	231,42	240,55	231,42	232,86
Tilvækst i indre værdi, årlig <sup>1)</sup>	%	0,4	16,0	3,3	22,7	23,4
Tilvækst i indre værdi, gns. seneste fem år	%					14,8
Børskurs	kr.	124,00	122,00	124,00	122,00	135,00
'Discount', børskurs i forhold til indre værdi	%	48	47	48	47	42

Definitioner og beregningsformler fremgår af selskabets årsrapport

<sup>1)</sup> År-til-dato kolonner er ikke omregnet til årsbasis.





Hjulmagervej 6, Vejle



Ørbækvej 268, Odense



Aldersrogade 6, Kbh Ø.



Sydmarken 42, Søborg



Handelsvej 21, Odense



Bredebjergvej 1, Taastrup



Baltorpvej, Ballerup

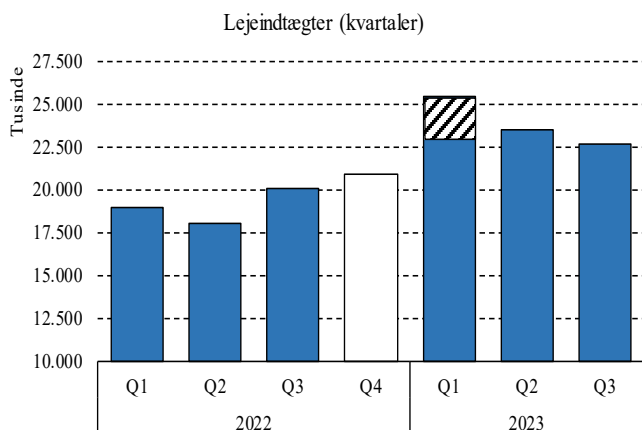


Kærup Industrivej, Ringsted

## Periodens resultat og formue

### Lejeindtægter

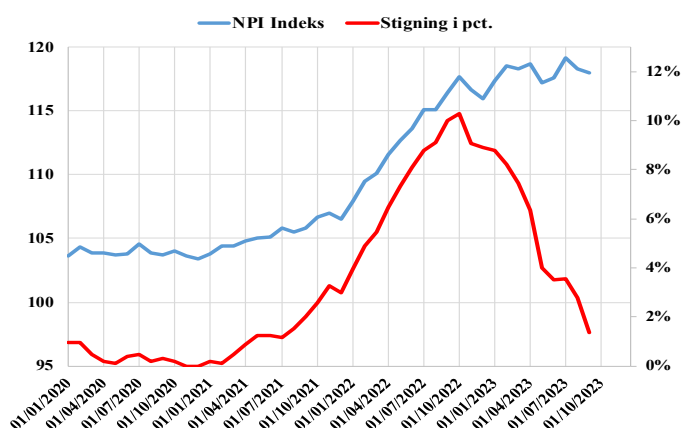
Lejeindtægterne år-til-dato udgør 71,5 mio. kr. mod 57,0 mio. kr. i samme periode sidste år. Lejeindtægterne er således, med en stigning på +14,5 mio. kr. (+25%), realiseret på et markant højere niveau end sidste år.



Note: engangsindtægt på 2,4 mio. kr. i Q1 er skraveret i grafen.

Stigningen er sket med afsæt i en støt stigende 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, og afslutning af driftsregnskaber i 2. kvartal, medvirker ligeledes positivt til resultatet.

Lejeindtægterne reguleres, såfremt der kontraktuelt ikke er aftalt andet, typisk efter NPI, der har gennemgået en markant udvikling siden medio 2021.



Hovedparten af porteføljen blev reguleret i årets første og andet kvartal hvor NPI indekset udgjorde mellem +10,3% i januar og +7,4% i juni måned. I tredje kvartal udgjorde NPI indekset i niveauet mellem +6,4% og +3,5% og i fjerde kvartal i niveauet mellem +3,6% og +1,4%.

Den positive udvikling i udlejningsgraden har ligeledes en væsentlig effekt på niveauskiftet i lejeindtægterne.

Udlejningsgrad, pct.	Sept. 2023	Ultimo 2022	Sept. 2022
Investerings ejendomme, ex. Ringager	93,0	92,8	92,3
<b>Investerings ejendomme</b>	<b>87,6</b>	<b>85,3</b>	<b>84,0</b>

Den positive udvikling er fortsat drevet af en stor efterspørgsel efter især lager- og logistikejendomme, hvor udlejningsgraden i selskabets portefølje er tæt på 100%. Der er ligeledes fortsat pæn efterspørgsel efter kontorarealer, herunder særligt fra selskabets ejendom i Brøndby, der tilbyder de efterspurgte mindre og mere fleksible enheder.

År til dato er der gennemført fraflytninger for 5,1 mio. kr. (11.400 m<sup>2</sup>) og indflytninger for 8,0 mio. kr. (12.063 m<sup>2</sup>). De ti største lejere udgør 41% (2022: 37%) af bruttolejen. Heraf udgør den største lejer 10,0% (2022: 9,6%).

### Omkostninger vedr. investeringsejendomme

De samlede omkostninger udgør 21,5 mio. kr., hvilket er på niveau med 2022 (1. - 3. kvartal 2022: 21,3 mio. kr.).

I 2022 var omkostningerne præget af væsentlige salærer i forbindelse med enkelte større udlejninger. I 2023 udgør omkostningerne i overvejende grad øget aktivitet med og hensættelse til vedligeholdelse af selskabets portefølje.

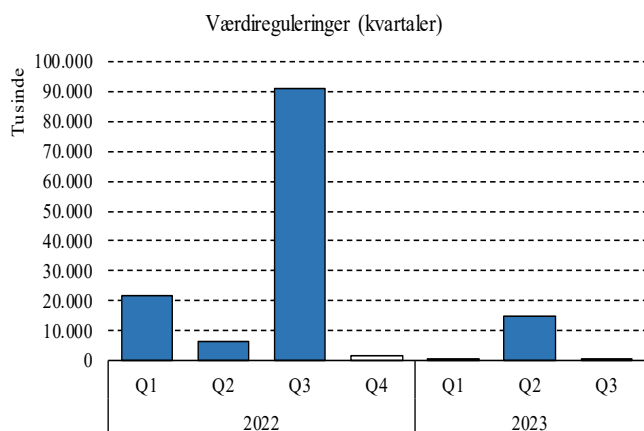
### Resultat af ejendommens drift

Resultat af ejendommens drift blev 50,0 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2022: 35,7 mio. kr.). Resultatet er en følge af den positive udvikling i lejeindtægterne i kombination med ejendomsomkostninger holdt på niveau med sidste år.



## Værdiregulering af investeringsejendomme

Der er år-til-dato foretaget positive værdireguleringer af investeringsejendomme netto med +15,9 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2022: +119,4 mio. kr.).



Reguleringen sammensættes af opskrivninger på +43,9 mio. kr. og nedskrivninger på -31,7 mio. kr., svarende til en samlet regulering af ejendommene på +12,2 mio. kr., samt modtagen kompensation på +3,7 mio. kr. ved fraflytninger.

Det anvendte gennemsnitlige vægtede afkastkrav ved værdiansættelse af investeringsejendommene udgør 6,6% (1. - 3. kvartal 2022: 6,5%).

Afkastprocent	Kontor	Lager- og logistik	I alt
<b>I alt</b>	<b>6,5</b>	<b>6,7</b>	<b>6,6</b>

Anvendt vægtet gennemsnitlige afkastkrav pr. 30. september 2023

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

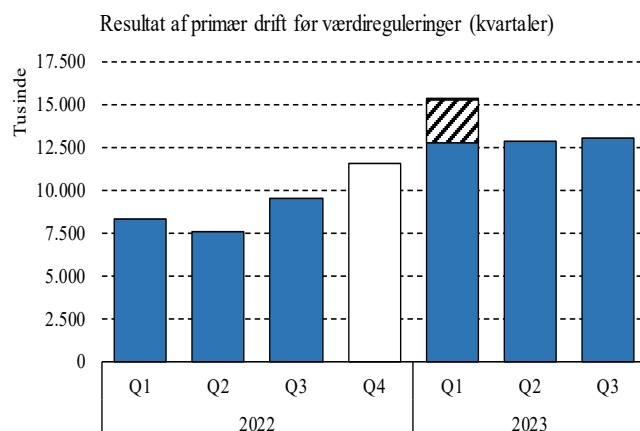
## Administrationsomkostninger

Periodens administrationsomkostninger udgør 8,8 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2022: 10,2 mio. kr.) og er således realiseret på et lavere niveau end sidste år. I 2022 blev der, med afsæt i det gode resultat, hensat til bonus jf. selskabets vederlagspolitik.

I perioden har der gennemsnitligt været syv fuldtidsansatte (1. - 3. kvartal 2022: syv fuldtidsansatte).

## Resultat af primær drift

Periodens resultat af primær drift udgør 57,1 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2022: 144,9 mio. kr.).



Note: engangsindtægt på 2,4 mio. kr. i Q1 er skravet i grafen.

Korrigeret for værdireguleringer af investeringsejendomme udgør **resultat af primær drift for værdireguleringer** 41,3 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2022: 25,5 mio. kr.).

## Finansielle poster, netto

Opgjort netto udgør de finansielle poster i perioden -25,9 mio. kr. mod -4,1 mio. kr. i samme periode sidste år, svarende til en markant stigning 21,7 mio. kr.

DKK '000	ÅTD 2023	ÅTD 2022	Δ
Prioritetsrenter	-14.416	-3.879	-10.537
Bankrenter	-10.744	-3.402	-7.342
Øvrige renter	-111	-141	+30
Låneomkostninger	0	-1.533	+1.533
Værdireguleringer	-585	4.813	-5.398
<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>-25.856</b>	<b>-4.142</b>	<b>-21.714</b>

Udvikling i finansielle poster, netto

Prioritetsrenterne er realiseret på et væsentligt højere niveau som følge af den generelle udvikling i renteniveauerne. Den vægtede prioritetsrente/bidragssats udgjorde således 1,12% i 1. halvår 2022 og 1,50% i 2. halvår 2022 mod 3,93% i 1. halvår 2023 og 5,22% i 2. halvår 2023. Prioritetsrenterne fastsættes for størstedelen af selskabets låneportefølje hver 6. måned, næste gang medio december 2023.

Bankrenterne er ligeledes øget, primært som følge af planmæssig etablering af finansieringen på Baltorpvej 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 31,3 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2022: 140,8 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 +114,8 mio. kr. primært som følge af den igangværende ombygning af projektejendomme Baltorpevej samt dagsværdireguleringer som beskrevet ovenfor.

DKK '000	Δ
Langfristede aktiver, primo	1.330.640
Leasingaktiver, netto	- 609
Driftsmidler, netto	- 670
Værdireguleringer	+ 12.191
Forbedringer	+ 103.866
<b>Langfristede aktiver, ultimo</b>	<b>1.445.418</b>

*Udvikling i langfristede aktiver i 2023*

**Ejendomsporteføljen** er pr. 30. september 2023 bogført til en dagsværdi på 1.441,1 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 7.992 kr. pr. m<sup>2</sup> (ultimo 2022: 7.349 kr. pr. m<sup>2</sup>). Af den samlede stigning på +116,1 mio. kr. kan 12,2 mio. kr. henføres til dagsværdireguleringer og +103,9 mio. kr. til forbedrings- og projektarbejder.

## Køb og salg af ejendomme

Der er ikke købt eller solgt ejendomme i perioden.

## Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

Lejerestancerne har gennem hele perioden ligget på et stabilt lavt niveau. Ultimo udgør de samlede tilgodehavender fra lejerne 0,9 mio. kr. (ultimo 2022: 0,2 mio. kr.) og der er ikke realiseret tab i perioden.

## Egenkapitalen

Egenkapitalen pr. 30. september 2023 udgør 627,1 mio. kr. (2022: 598,7 mio. kr.). Stigningen i egenkapitalen kan henføres til periodens resultat (+24,4 mio. kr.) og salg af 36.000 stk. egne aktier (+4,0 mio. kr.) i forbindelse med udnyttelse af tidlige udstedte 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. inkl. 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 2022 eller 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. september 2023 udgør den indre værdi pr. aktie 240,55 mod 231,42 pr. den 30. september 2022 og 232,86 pr. den 31. december 2022, svarende til en ændring på henholdsvis +3,9% og +3,3%

## Langfristede forpligtelser

De langfristede forpligtelser sammensættes af gæld til finansieringsinstitutter på 671,7 mio. kr. (2022: 639,0 mio. kr.), udskudte skatteforpligtelser 96,4 mio. kr. (2022: 93,7 mio. kr.), deposita 38,4 mio. kr. (2022: 36,8 mio. kr.) samt leasingforpligtelser på 1,8 mio. kr. (2022: 2,4 mio. kr.).

**Den samlede gældsportefølje**, inkl. den kortfristede andel, udgør pr. 30. september 722,7 mio. kr. (2022: 655,5 mio. kr.) og sammensættes af prioritetsgæld på 436,5 mio. kr. (2022: 444,2 mio. kr.) og banklån/kreditter på 286,2 mio. kr. (2022: 211,2 mio. kr.).

Prioritetsgælden er i perioden nedbragt med -7,7 mio. kr. efter ordinære afdrag (-8,3 mio. kr.) og urealiserede værdireguleringer (+0,6 mio. kr.). Bankgælden er øget (+75,0 mio. kr.) efter planmæssig etablering af byggefaciliteter relateret til ombygning af ejendommen Baltorpevej (+80,0 mio. kr.) og afdrag (-5,0 mio. kr.).

I forhold til ejendomsporteføljens værdi udgør den nettorentebærende gæld (**Loan to Value**) ultimo perioden 46,3% (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 +21,4 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2022: +11,9 mio. kr.). Udviklingen, fra 2022 til 2023, afspejler på den ene side en særdeles positiv udvikling i resultatet fra driften og på den anden side markante stigninger i de finansielle omkostninger. En væsentlig andel heraf kan imidlertid henføres til finansieringen af det igangværende byggeri i Ballerup, hvorfra der endnu ikke kommer de tilhørende indtægter.

Periodens pengestrøm fra investeringsaktivitet (-100,0 mio. kr.) udgøres i al væsentlighed af forbedringer af investeringsejendomme, herunder særligt det igangværende projekt på Baltorpevej i Ballerup samt fortsat udvikling på Ringager i Brøndby.

Periodens pengestrøm fra finansieringsaktivitet (+67,7 mio. kr.) sammensættes af etablering af yderligere kreditfaciliteter relateret til byggeprojektet i Ballerup (+80,0 mio. kr.) og afdrag på prioritets-, bank- og leasinggæld.

Periodens samlede pengestrøm udgør herefter -10,9 mio. kr. med en likviditet ultimo perioden på +55,8 mio. kr.

## Forventninger til hele 2023

Selskabet har senest pr. den 24. august 2022 (børsmeddelelse nr. 8) meddelt, at selskabet forventer et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet +51 mio. kr., pengestrømme fra driftsaktiviteten i niveauet +18 mio. kr. samt en udlejningsgrad ultimo året i niveauet 88%.

Den udmeldte forventning fastholdes.

## 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. september 2023.



Hjørnekontoret, Brøndby



## Ledelses- og revisionspåtegninger

### Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. september 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. september 2023 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. september 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 26. oktober 2023

### Direktion

Torben Schultz  
Adm. direktør

### Bestyrelse

Niels Roth  
Formand

Peter Olsson  
Næstformand

Søren Hofman Laursen

<b>Resultat- og totalindkomstopgørelse for koncernen.</b> <small>Beløb i DKK *000</small>	<b>3. kv 2023</b>	<b>3. kv 2022</b>	<b>1. - 3. kv 2023</b>	<b>1. - 3. kv 2022</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATOPGØRELSE</b>					
Lejeindtægter	22.668	19.832	71.554	57.042	77.019
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-6.982	-5.763	-21.510	-21.293	-26.673
<b>Resultat af ejendommens drift</b>	<b>15.687</b>	<b>14.069</b>	<b>50.043</b>	<b>35.749</b>	<b>50.346</b>
Værdireguleringer af investeringsejendomme	132	91.033	15.862	119.433	121.334
<b>Bruttoresultat</b>	<b>15.819</b>	<b>105.102</b>	<b>65.905</b>	<b>155.182</b>	<b>171.680</b>
Administrationsomkostninger	-2.685	-4.574	-8.770	-10.241	-14.168
Andre driftsindtægter	0	0	0	0	941
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>13.134</b>	<b>100.528</b>	<b>57.136</b>	<b>144.942</b>	<b>158.452</b>
Finansielle indtægter	0	0	0	0	0
Finansielle omkostninger	-10.172	-4.514	-25.271	-8.955	-12.999
Værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser	129	3.414	-585	4.813	2.548
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.091</b>	<b>99.428</b>	<b>31.280</b>	<b>140.800</b>	<b>148.001</b>
Skat	-680	-21.874	-6.882	-30.976	-34.478
<b>RESULTAT EFTER SKAT</b>	<b>2.411</b>	<b>77.554</b>	<b>24.398</b>	<b>109.824</b>	<b>113.523</b>
<b>TOTALINDKOMSTOPGØRELSE</b>					
Resultat efter skat	2.411	77.554	24.398	109.824	113.523
Anden totalindkomst efter skat	0	0	0	0	0
<b>TOTALINDKOMST</b>	<b>2.411</b>	<b>77.554</b>	<b>24.398</b>	<b>109.824</b>	<b>113.523</b>
Resultat pr. aktie i kr.	0,92	30,17	9,36	42,72	44,16
Udvandet resultat pr. aktie i kr.	0,92	30,08	9,36	42,60	44,05
Antal aktier i omløb	2.606.979	2.570.979	2.606.979	2.570.979	2.570.979

<b>Balance - Aktiver</b>	<b>30. sep.</b>	<b>30. sep.</b>	<b>31. dec.</b>
Beløb i DKK '000	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2022</b>
Investeringsejendomme	1.227.885	1.153.743	1.209.929
Igangværende projekter, investeringsejendomme	21.615	33.003	29.571
Projektejendomme	191.591	88.753	85.533
Leasingaktiver	2.482	3.257	3.091
Driftsmidler og inventar	1.845	2.787	2.516
<b>Langfristede aktiver</b>	<b>1.445.418</b>	<b>1.281.543</b>	<b>1.330.640</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	874	147	150
Andre tilgodehavender	2.435	2.306	2.977
Tilgodehavende skat	0	0	598
Periodeafgrænsningsposter	4.691	4.056	1.690
<b>Tilgodehavender</b>	<b>8.000</b>	<b>6.508</b>	<b>5.414</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>55.784</b>	<b>78.884</b>	<b>66.678</b>
Aktiver bestemt for salg	0	0	0
<b>Kortfristede aktiver</b>	<b>63.784</b>	<b>85.392</b>	<b>72.092</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.509.202</b>	<b>1.366.936</b>	<b>1.402.732</b>

<b>Balance - Passiver</b>	<b>30. sep. 2023</b>	<b>30. sep. 2022</b>	<b>31. dec. 2022</b>
Beløb i DKK '000			
Selskabskapital	5.319	5.319	5.319
Egne aktier	-5.930	-10.000	-10.000
Optionsprogram	0	550	565
Overført resultat.	627.725	599.108	602.806
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>627.114</b>	<b>594.977</b>	<b>598.691</b>
Udskudte skatteforpligtelser	96.357	86.374	93.675
Deposita	38.440	34.899	36.826
Prioritetsgæld	424.716	431.696	432.775
Bankgæld	247.000	176.238	206.238
Leasingforpligtelse	1.811	2.560	2.434
Anden gæld	0	0	0
<b>Langfristede forpligtelser</b>	<b>808.324</b>	<b>731.766</b>	<b>771.948</b>
Skyldig selskabsskat	3.281	5.311	0
Prioritetsgæld.	11.755	13.646	11.445
Bankgæld.	39.238	5.000	5.000
Leasingforpligtelse.	840	847	806
Leverandørgæld	4.370	2.544	4.914
Moms	0	0	0
Anden gæld.	10.465	10.981	9.673
Periodeafgrænsningsposter.	3.816	1.863	254
Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg	0	0	0
<b>Kortfristede forpligtelser</b>	<b>73.765</b>	<b>40.192</b>	<b>32.093</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.509.202</b>	<b>1.366.936</b>	<b>1.402.732</b>



<b>Egenkapitalopgørelse for Koncernen</b>	<b>Selskabskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Egenkapital i alt</b>
Beløb i DKK '000			
<b>Egenkapital 1. januar 2022</b>	<b>5.319</b>	<b>479.692</b>	<b>485.011</b>
Totalindkomst i alt	0	109.824	109.824
Aktieoptionsprogram	0	142	142
<b>Egenkapital 30. september 2022</b>	<b>5.319</b>	<b>589.658</b>	<b>594.977</b>
Totalindkomst i alt	0	3.698	3.698
Aktieoptionsprogram	0	15	15
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>5.319</b>	<b>593.372</b>	<b>598.691</b>
Totalindkomst i alt	0	24.398	24.398
Salg af egne aktier	0	4.070	4.070
Aktieoptionsprogram	0	-45	-45
<b>Egenkapital 30. september 2023</b>	<b>5.319</b>	<b>621.795</b>	<b>627.114</b>

<b>Pengestrømsopgørelse</b>	<b>3. kv</b>	<b>3. kv</b>	<b>1. - 3. kv</b>	<b>1. - 3. kv</b>	
Beløb i DKK '000	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2022</b>
Resultat af primær drift	13.134	100.528	57.136	144.942	158.452
Tilbageførsel af ikke likvide poster	487	578	4.543	1.769	2.814
Tilbageførsel af værdireguleringer	-132	-91.033	-15.862	-119.433	-121.334
Ændring i driftskapital	5.138	-4.435	1.224	-6.199	-5.652
Betalt selskabsskat	0	0	-321	-191	-2.301
<b>Pengestrøm fra primær drift</b>	<b>18.627</b>	<b>5.639</b>	<b>46.720</b>	<b>20.888</b>	<b>31.980</b>
Finansielle indtægter	0	0	0	0	0
Finansielle omkostninger	-10.172	-4.514	-25.271	-8.955	-12.999
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>8.455</b>	<b>1.125</b>	<b>21.449</b>	<b>11.933</b>	<b>18.980</b>
Forbedringer af investeringsejendomme	-34.322	-15.372	-103.866	-46.167	-94.313
Køb af driftsmidler	0	0	-175	-690	-690
Salg af egne aktier	0	0	4.025	0	0
Salg af investeringsejendomme	0	12.700	0	91.450	91.963
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>-34.322</b>	<b>-2.672</b>	<b>-100.017</b>	<b>44.593</b>	<b>-3.040</b>
Afdrag på prioritetsgæld	-2.654	-3.383	-8.334	-12.057	-15.443
Afdrag på bankgæld	0	0	-5.000	0	0
Indfrielse af prioritetsgæld	0	-5.379	0	-84.559	-84.559
Optagelse af bankgæld	20.000	50.000	80.000	56.113	86.113
Afdrag på leasinggæld	-203	-207	-606	-606	-766
Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg	0	0	0	-800	-800
Deposita, lejere	-2.499	2.383	1.614	5.163	7.090
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>14.645</b>	<b>43.415</b>	<b>67.674</b>	<b>-36.745</b>	<b>-8.365</b>
<b>Pengestrøm i alt</b>	<b>-11.222</b>	<b>41.867</b>	<b>-10.894</b>	<b>19.781</b>	<b>7.575</b>
Likvider, primo	67.007	37.017	66.678	59.103	59.103
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>55.784</b>	<b>78.884</b>	<b>55.784</b>	<b>78.884</b>	<b>66.678</b>



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	30.09.23	31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	436.471	444.220
Nominal værdi af prioritetsgæld	435.434	443.768
Prioritetsgælden forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	11.755	11.445
Efter et år til og med fem år	81.219	76.353
Efter fem år efter balancedagen	343.497	356.422
	<b>436.471</b>	<b>444.220</b>
Prioritetsgælden er indregnet således i balancen:		
Langfristede forpligtelser	424.716	432.775
Kortfristede forpligtelser	11.755	11.445
	<b>436.471</b>	<b>444.220</b>

Selskabet er tillige finansieret med banklån og byggekreditter.

DKK '000	30.09.23	31.12.22
Banklån	107.380	112.380
Byggekreditter	178.858	98.858
	<b>286.238</b>	<b>211.238</b>
Lånene forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	39.238	5.000
Efter et år til og med fem år	20.000	134.238
Efter fem år efter balancedagen	227.000	72.000
	<b>286.238</b>	<b>211.238</b>
Lånene er indregnet således i balancen:		
Langfristede forpligtelser	247.000	206.238
Kortfristede forpligtelser	39.238	5.000
	<b>286.238</b>	<b>211.238</b>

Den kortfristede del af forpligtelserne sammensættes dels af et årligt afdrag på 5 mio. kr. og dels af et kortfristet lån på 34,2 mio. kr., der udløber om seks måneder.

Den langfristede del af forpligtelserne sammensættes dels af et banklån og dels af en byggekredit. Byggekreditten er klassificeret som langfristet gæld, trods forventelig indfrielse ved færdiggørelse af byggeriet inden for seks måneder, idet lånet herefter erstattes af et langfristet anlægs- eller prioritetslån.

Med udgangspunkt i nettogælden ved udgangen af regnskabsperioden vil en ændring på et procentpoint i det generelle renteniveau medføre en ændring i selskabets årlige rentekomkostninger før skat på ca. 7,2 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	30.09.23	31.12.22
<b>Bestyrelsen:</b>		
Bestyrelsesshonorar	469	625
<b>Direktionen:</b>		
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 af selskabet til kurs 111,79.

Transaktioner med tilknyttede virksomheder:

DKK '000	Moterselskabet	
	30.09.23	31.12.22
Koncernintern leje	112	341
Salg af administrationsydelser	7.498	9.789
Finansielle indtægter	10.116	7.052
Finansielle omkostninger	2.379	1.491
Lån til datterselskaber	242.500	227.000
Langfristede forpligtelser hos datterselskaber	54.932	52.580
Kortfristede forpligtelser hos datterselskaber	0	7.490
Kortfristet tilgodehavender hos datterselskaber	734	5.497

Moterselskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for datterselskabernes bankforbindelser. Moterselskabet har ikke modtaget sikkerheder for lån ydet til datterselskaberne.

Ejendomsportefølje	PostNr	By	Dagsværdi, t.kr.	Andel	Udlejningsareal, m <sup>2</sup>
<b>Kontor og bolig</b>					
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
Kontorhotel Rådhusvej	2920	Charlottenlund			505
Baltorpevej 154 - 158	2750	Ballerup			12.638
<b>Kontor og bolig Total</b>			<b>720.091</b>	<b>50%</b>	<b>56.320</b>
<b>Lager og logistik</b>					
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 52	8260	Viby J			0
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
<b>Lager og logistik Total</b>			<b>721.000</b>	<b>50%</b>	<b>111.553</b>
<b>Hovedtotal</b>			<b>1.441.091</b>	<b>100%</b>	<b>180.309</b>