

DELÅRSRAPPORT 1. HALVÅR 2022



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
LEDELSESBERETNING.	7
Periodens resultat og formue	8
Lejeindtægter.	8
Omkostninger vedr. investeringsejendomme	8
Resultat af ejendommenes drift	9
Værdiregulering af investeringsejendomme	9
Administrationsomkostninger	9
Resultat af primær drift	9
Finansielle poster, netto	10
Resultat før skat	10
Langfristede aktiver	10
Køb og salg af ejendomme.	11
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11
Egenkapitalen	11
Indre værdi	11
Langfristede forpligtelser	11
Renteafdækning	11
Periodens pengestrømme.	12
Udlejning.	12
Forventninger til hele 2022	12
Begivenheder efter balancedagen	13
REGNSKAB	14
Ledelses- og revisionspåtegninger	15
Resultat- og totalindkomstopgørelse.	16
Balance pr. 30. juni - Aktiver	17
Balance pr. 30. juni - Passiver	18
Egenkapitalopgørelse	19
Pengestrømsopgørelse	20
NOTEOVERSIGT	22
EJENDOMSPORTEFØLJE.	24

Delårsrapport for 1. halvår 2022

Resumé

- Lejeindtægter: 37,2 mio. kr. (1. halvår 2021: 38,5 mio. kr.). Lejeindtægterne er godt 3% lavere end samme periode sidste år, hvilket er på niveau med det forventede. Effekten fra salg af ejendomme og enkelte større fraflytninger i 1. kvartal modsvares delvist af udvidelse af kontorhotellet i Brøndby, nyudlejninger og et øget lejeniveau generelt.
- Resultat af ejendommens drift: 21,7 mio. kr. (1. halvår 2021: 23,6 mio. kr.). Resultatet er dels påvirket af udviklingen i lejeindtægterne og dels af forholdsvis høje omkostninger i form af mæglerhonorarer til salg og udlejning som følge af den positive udlejningssituation. En væsentlig del af årets budgetterede honorarer er således realiseret i 1. halvår.
- Værdiregulering af investeringsejendomme: +28,4 mio. kr. heraf +22,0 mio. kr. og +6,4 mio. kr. i henholdsvis 1. og 2. kvartal 2022. Reguleringerne er foretaget med udgangspunkt i en indgået lejekontrakt af et væsentligt omfang og salg af ejendommene beliggende på Tomsagervej.
- Værdien af ejendomsporteføljen inkl. aktiver bestemt for salg: 1.181,8 mio. kr. (ultimo 2021: 1.201,3 mio. kr.). Ændringen på -19,5 mio. kr. kan henføres til salget af ejendommen Rådhusvej (-78,7 mio. kr.), værdireguleringer (+28,4 mio. kr.) samt forbedrings- og projektarbejder (+30,8 mio. kr.) i forbindelse med nyudlejninger og udvikling af ejendomme.
- **Resultat af primær drift før værdireguleringer** udgør 16,0 mio. kr. (1. halvår 2021: 17,7 mio. kr.) og er på niveau med det forventede og -1,7 mio. kr. lavere end 1. halvår 2021 (-9,7%).
- Resultat før skat: 41,4 mio. kr. (1. halvår 2021: 57,2 mio. kr.) er væsentlig påvirket af værdireguleringer i begge perioder.
- **Pengestrøm fra driftsaktiviteten** udgør +10,8 mio. kr. (1. halvår 2021: +9,0 mio. kr.) og afspejler på den ene side en reduktion i resultat af primær drift før værdireguleringer og på den anden side en positiv påvirkning fra ændringer i driftskapitalen og ikke likvide poster.
- Udlejningsgrad: 77,0% (Ultimo 2021: 80,1%). Særligt to større kendte fraflytninger på Aldersrogade på sammenlagt fire etager, påvirker udlejningsgraden negativt i halvåret. Tre af etagerne er efterfølgende genudlejet på markedsvilkår til indflytning senere på året. Udlejningsgraden reetableres således i 2. halvår 2022.
- Selskabet har senest pr. den 12. juli 2022 (børsmeddelelse nr. 7), som følge af salg af ejendommene beliggende på Tomsagervej, meddelt, at selskabet forventer et før skat resultat i niveauet 51 mio. kr., et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet 34 mio. kr. og pengestrømme fra driftsaktiviteten i niveauet 20 mio. kr. Selskabet fastholder de tidligere udmeldte forventninger.

Med en retablering af udlejningsgraden og en udsigt til en fortsat positiv aktivitet i porteføljen i 2. halvår 2022 hæver selskabet nu den tidligere udmeldte forventning til en udlejningsgrad ultimo året fra niveauet 83% til niveauet 84% til 85%.

Administrerende direktør Torben Schultz udtaler:

Ejendomsmarkedet oplever på lige fod med andre sektorer og verdensøkonomien i øvrigt, fortsat generelt en stor usikkerhed. De tidligere kendte faktorer i kølvandet på Corona pandemien som stigende materialepriser og usikkerhed i forsyningskæderne er nu yderligere påvirket af væsentlige rentestigninger samt historisk høj inflation. Krigen i Ukraine har desuden medført en voldsom stigning i energipriserne, og denne cocktail har medført lav forbrugertillid og tilbagegang i forbruget som følge af store prisstigninger på samtlige leveomkostninger.

Konsekvensen af ovenstående faktorer har medført et naturligt pres på afkastkravene i ejendomstransaktioner, og det er vores opfattelse at det er denne mere transaktionstunge del af branchen som fortsat er mest påvirket af udviklingen. Ikke alle segmenter i ejendomssektoren lider dog under de generelt ugunstige og udfordrende vilkår.

Tendensen som beskrevet ovenfor påvirker i mindre grad, eller slet ikke, lejeniveauerne for lager – og logistikejendomme, som fortsat oplever stor efterspørgsel, høje lejeniveauer, og et historisk lavt tomgangsniveau. Ligeledes synes efterspørgsel og lejeniveauer på veldrevne kontorejendomme ikke at være belastet af de udefra kommende påvirkninger.

Selskabet befinder sig således fortsat i et positivt lejemarked, og med de aftaler som selskabet ved udgangen af halvåret har indgået vedrørende nye tilflytninger samt vores kendskab til fremtidige fraflytninger, så vil udlejningsgraden ultimo året udgøre 83,8% (ultimo 2021:80,1%) og ekskl. Ringager i Brøndby til 92,9% (ultimo 2021:89,2%). Vi har således ved udgangen af halvåret opnået vores mål på 83% for året. Da vi forventer yderligere udlejninger i andet halvår, hæver vi nu forventningen til udlejningsgraden ultimo året til niveauet 84% til 85%.

Vi har fortsat kun få lejere som er direkte påvirket af krigen i Ukraine, men ingen hvor det har medført lejerestancer. Ligeledes oplever vi ikke, at de potentielle lejeemner, som vi har været - eller stadig er - i dialog med, føler sig påvirket i deres beslutningsproces, som følge af ovenstående udvikling.

Desuagtet at vi endnu ikke er påvirket af ovenstående udfordringer, og forhåbentlig ikke bliver det, er vi tilfredse med en LTV ultimo juni på 46,9%.

Det tidligere udmeldte resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet 34 mio. kr. fastholdes, og ligeledes fastholdes forventningerne til et før skat resultat i niveauet 51 mio. kr., som jf. børsmeddelelse nr. 7 er positivt påvirket af en opskrivning af selskabets portefølje på 22,0 mio.kr. i januar samt gevinst ved salg af ejendomme på 6,4 mio. kr. Jf. ovenfor hæver selskabet forventningen til udlejningsgraden ved årets udgang til i niveauet 84% til 85%. Ved offentliggørelsen af årsrapporten for 2021, meddelte selskabet at man forventede udlejningsgraden ved årets udgang ville blive realiseret i niveauet 83%.

Yderligere oplysninger:

Torben Schultz
Adm. direktør
Tlf. 40 10 28 76

Hoved- og nøgletal

	2. kv 2022	2. kv 2021	1. halvår 2022	1. halvår 2021	2021
Hovedtal i DKK '000					
Totalindkomstopgørelse					
Lejeindtægter	18.152	19.677	37.210	38.518	77.498
Resultat af ejendommens drift	10.676	11.465	21.681	23.649	48.494
Værdireguleringer af investeringsejendomme	6.400	40.721	28.400	43.400	83.160
Bruttoresultat	17.076	52.186	50.081	67.048	131.654
Resultat af primær drift	14.138	48.962	44.413	61.127	119.766
Resultat af primær drift før værdireguleringer	7.738	8.242	16.013	17.727	36.606
Finansielle poster, netto	-1.103	-2.144	-3.042	-3.874	-9.579
Resultat før skat	13.035	46.819	41.372	57.253	110.187
Resultat efter skat	10.168	36.519	32.270	44.657	77.005
Balance					
Langfristede aktiver	1.175.669	1.167.533	1.175.669	1.167.533	1.126.210
Kortfristede aktiver	56.516	28.958	56.516	28.958	141.399
Selskabskapital	5.319	5.319	5.319	5.319	5.319
Egenkapital	517.376	452.570	517.376	452.570	485.011
Langfristede gældsforpligtelser	665.595	693.278	665.595	693.278	741.944
Kortfristede gældsforpligtelser	49.215	50.643	49.215	50.643	40.654
Balancesum	1.232.185	1.196.491	1.232.185	1.196.491	1.267.609
Investering i langfristede aktiver	25.321	9.806	31.485	16.020	30.494
Antal aktier i omløb	stk. 2.570.979	2.570.979	2.570.979	2.570.979	2.570.979
Pengestrømme					
Driftsaktivitet	8.651	7.543	10.809	9.026	26.599
Investeringsaktivitet	-25.321	-9.806	47.265	-16.020	-13.806
Finansieringsaktivitet	4.792	-4.802	-80.160	-8.963	8.984
Pengestrømme i alt	-11.878	-7.066	-22.086	-15.957	21.777
Likvider ultimo	37.017	21.369	37.017	21.369	59.103

Hoved- og nøgletal

Nøgletal		2. kv	2. kv	1. halvår	1. halvår	2021
		2022	2021	2022	2021	
Ejendomsafkast før værdiregulering (afkastgrad 1) ¹⁾	%	0,6	0,7	1,3	1,5	3,2
Ejendomsafkast efter værdiregulering (afkastgrad 2) ¹⁾	%	1,2	4,3	3,7	5,3	10,3
Forrentning af egenkapital ¹⁾	%	2,0	8,5	6,4	10,4	17,2
Areal ultimo	m ²	181.625	184.851	181.625	184.851	183.221
Udlejningsgrad investeringsejendomme, lejeværdi	%	77,0	78,0	77,0	78,0	80,1
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav	%	6,6	6,6	6,6	6,6	6,5
Resultat af ejendomme, udlejet ¹⁾	kr/m ²	76	80	155	164	330
Husleje, udlejet ¹⁾	kr/m ²	130	136	266	267	528
Resultat af ejendomme inkl. værdiregulering ¹⁾	kr/m ²	122	362	358	465	889
Dagsværdi af ejendomme	kr/m ²	6.507	6.305	6.507	6.305	6.557
Omkostningsprocent ¹⁾	%	0,25	0,28	0,48	0,51	0,99
Resultat pr. aktie ¹⁾	kr.	3,95	14,20	12,55	17,37	29,95
Udvandet resultat pr. aktie	kr.	3,94	14,19	12,51	17,35	29,91
Gennemsnitlig lånerente ¹⁾	%	0,34	0,33	0,71	0,66	1,27
Loan to Value	%	46,9	54,4	46,9	54,4	54,6
Gennemsnitlig antal ansatte		7	6	7	7	7

Indre værdi	kr.	201,24	176,03	201,24	176,03	188,65
Tilvækst i indre værdi, årlig ¹⁾	%	2,1	9,0	6,7	11,0	18,9
Tilvækst i indre værdi, gns. seneste fem år	%					12,3
Børskurs	kr.	142,00	123,00	142,00	123,00	141,00
'Discount', børskurs i forhold til indre værdi	%	29	30	29	30	25

Definitioner og beregningsformler fremgår af selskabets årsrapport

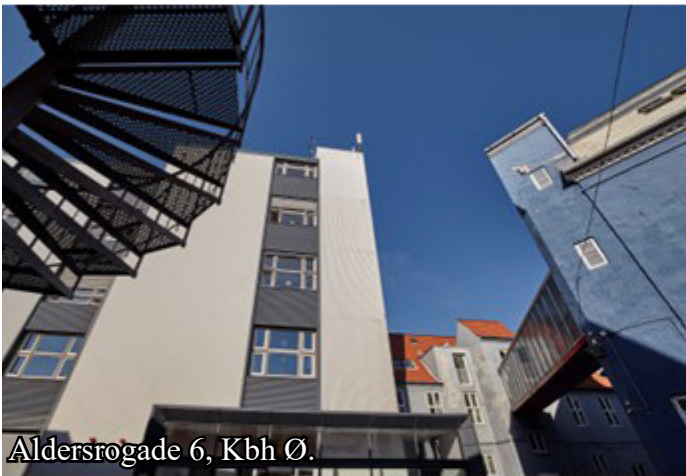
¹⁾ År-til-dato kolonner er ikke omregnet til årsbasis.



Hjulmagervej 6, Vejle



Ørbækvej 268, Odense



Aldersrogade 6, Kbh Ø.



Sydmarken 42, Søborg



Handelsvej 21, Odense



Bredbjergvej 1, Taastrup



Tomsagervej 3, Åbyhøj



Tomsagervej 7, Åbyhøj

Periodens resultat og formue

Lejeindtægter

Lejeindtægterne i 1. halvår 2022 udgør samlet 37,2 mio. kr. mod 38,5 mio. kr. i samme periode sidste år. Reduktionen i lejeindtægterne (-1,3 mio. kr.) skyldes primært salg af to ejendomme og bortfald af den dertil hørende lejeindtægt.

Første halvår 2021 er endvidere positivt påvirket af en ikke periodiseret indtægt på 0,8 mio. kr. Korrigeret herfor udgør reduktionen i lejeindtægterne -0,5 mio. kr. Første halvår 2022 er herefter på niveau med 1. halvår 2021 (-1,3%).

Salget af Lykkesholms Alle i 2021 og Rådhusvej pr. 31. januar 2022 medfører isoleret set et niveauskift i lejeindtægterne på -1,8 mio. kr. i halvåret og -3,6 mio. kr. for hele året. Dette niveauskift, inklusiv nogle større kendte fraflytninger primo året, kompenseres delvist af øgede indtægter fra udvidelse af kontorhotellet Hjørnekoret i Brøndby, nyudlejninger til højere lejeniveauer og i mindre grad ordinære nettoprisindeks reguleringer af lejen.

Selskabet oplever fortsat en stor efterspørgsel efter især lager- og logistikejendomme hvor udlejningsgraden er tæt på 100%. Kontorarealer oplever ligeledes en øget efterspørgsel efter særligt mindre og mere fleksible enheder, herunder kontorhotellet.

Lejeindtægterne reguleres efter udviklingen i NPI, der har gennemgået en markant udvikling i 2022. Seneste offentliggjorte tal i juli måned udviser en stigning på +8,8%. Den markante udvikling er ikke slået helt igennem i de realiserede lejeindtægterne endnu, da godt halvdelen af lejekontrakterne blev reguleret i januar med +2,6%. Enkelte lejere er efterfølgende blevet reguleret i halvåret mens de resterende lejekontrakter reguleres i juli og september måned med henholdsvis +6,5% og +8,1%. Reguleringerne i 2. halvår når derfor alene kun at opnå en relativt begrænset effekt i regnskabsåret 2022.

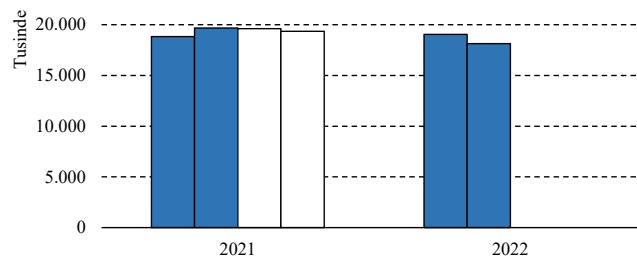
Salget af ejendommene beliggende Tomsagervej 3, 5 og 7 er gennemført i juli måned og har derfor ingen effekt i lejeindtægterne i 1. halvår og begrænset effekt i hele 2022.

Omkostninger vedr. investeringsejendomme

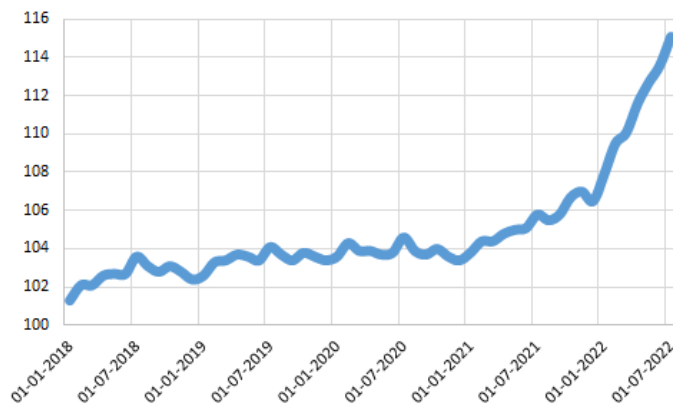
De samlede omkostninger udgør 15,5 mio. kr. (1. halvår 2021: 14,9 mio. kr.) og er på niveau med det forventede samt samme periode 2021.

Hvor omkostningerne i 1. halvår 2021 var præget af væsentlige salærer i forbindelse med salg af ejendomme samt af ikke aktiverede lejerindretninger udgøres de i 1. halvår 2022 særligt af omkostninger i forbindelse med udlejning og øvrige administrationsomkostninger. Gennemførte lejerindretninger i 1. halvår 2022 har været af værdiskabende karakter og er aktiveret

Lejeindtægter (kvartaler)



Udvikling i NPI



på ejendommene. Udført vedligeholdelse har været på niveau med såvel det forventede som samme periode sidste år.

Resultat af ejendommens drift

Med et overskud på 21,7 mio. kr. (1. halvår 2021: 23,6 mio. kr.) er resultatet af ejendommens drift på baggrund af ovenstående således realiseret i det forventede niveau.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Der er foretaget positive værdireguleringer af investeringsejendomme med +28,4 mio. kr. (1. halvår 2021: +43,4 mio. kr.) heraf +22,0 mio. kr. i 1. kvartal og +6,4 mio. kr. i 2. kvartal.

Som nævnt i børsmeddelelserne nr. 3 pr. 31. marts 2022 og nr. 7 pr. 12. juli 2022 blev værdireguleringerne foretaget med udgangspunkt i henholdsvis en indgået lejekontrakt af et væsentligt omfang samt salget af ejendommene på Tomsagervej.

Der er i perioden ikke udarbejdet en valuar rapport, denne bliver udarbejdet i forbindelse med udfærdigelse af årsrapporten ultimo året. Ledelsen er imidlertid i løbende dialog/sparring med de af selskabet anvendte valuarer, og andre professionelle aktører i branchen, om de i værdiansættelsesmodellerne anvendte underliggende forudsætninger. For en nærmere gennemgang af metoder og principper ved den interne værdiansættelse henvises til årsrapporten og dennes note 2.

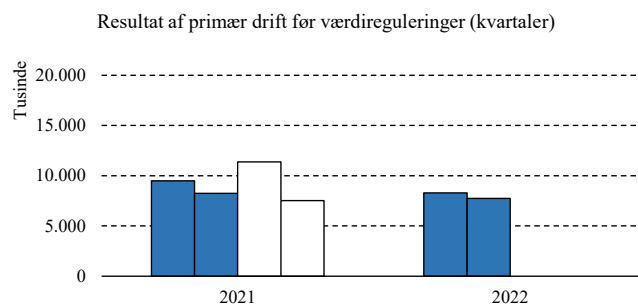
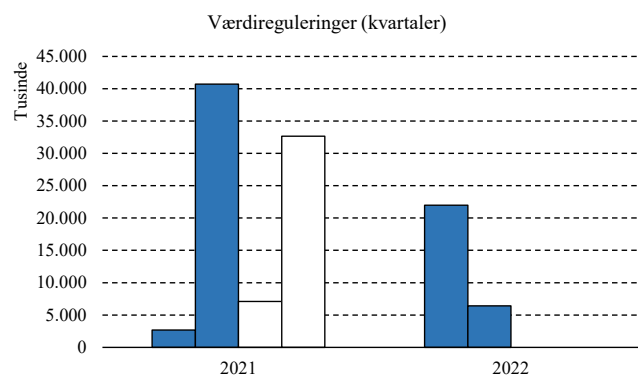
Administrationsomkostninger

Periodens administrationsomkostninger udgør 5,7 mio. kr. (1. halvår 2021: 5,9 mio. kr.) hvilket er på niveau med såvel det forventede niveau som de realiserede omkostninger for samme periode sidste år (+3,4%).

I 1. halvår 2022 har der gennemsnitligt været syv fuldtidsansatte (1. kvartal 2021: syv fuldtidsansatte).

Resultat af primær drift

Periodens resultat af primær drift udgør 44,7 mio. kr. (1. halvår 2021: 61,1 mio. kr.). Korrigeret for værdireguleringer af investeringsejendomme udgør **resultat af primær drift før værdireguleringer** 16,0 mio. kr. (1. halvår 2021: 17,7 mio. kr.).



Finansielle poster, netto

Opgjort netto udgør de finansielle poster i 1. halvår 2022 -3,0 mio. kr. mod -3,9 mio. kr. i samme periode sidste år, svarende til en reduktion på +0,8 mio. kr.

Prioritetsrenterne er realiseret på et lavere niveau (+1,0 mio. kr.) primært som følge af at provenuet fra salget af Rådhusvej blev anvendt til indfrielse af realkreditbelåningen i ejendommen Baltorpvej i forbindelse med det igangværende ombygningsprojekt. Derudover bidrager de løbende ordinære afdrag og en lavere rente ved de halvårlige refinansieringer også til den positive afvigelse. Den vægtede prioritetsrente/bidragssats på refinansieringstidspunkterne udgjorde således 0,78% for 1. halvår 2022 mod 1,14% og 1,03% for henholdsvis 1. og 2. halvår 2021.

Reduktionen i prioritetsrenterne modsvares af øgede bankrenter som følge af øget bankgæld i forbindelse med finansieringen af ombygningen på Baltorpvej i Ballerup og negative renter af kontant indeståender.

Værdireguleringer af prioritetsgælden er urealiserede og afviger positivt som følge af det stigende renteniveau.

Prioritetsrenterne fastsættes for størstedelen af realkreditlåne- ne hver 6. måned senest pr. medio juni 2022. Som følge heraf stiger den vægtede prioritetsrente/bidragssats til 1,56% i 2. halvår 2022.

Resultat før skat

Periodens resultat før skat er herefter et overskud på 41,4 mio. kr. (1. halvår 2021: 57,2 mio. kr.).

Langfristede aktiver

De langfristede aktiver sammensættes i al væsentlighed af investerings- og projektejendomme samt i mindre omfang af øvrige driftsaktiver bestående af leasingaktiver, driftsmidler og inventar. De langfristede aktiver er i 1. halvår 2022 øget med +49,5 mio. kr. primært fra forbedringsarbejder på ejendomme og lejemål ved indflytninger, den igangværende ombygning af projektejendommen Baltorpvej fra kontor til bolig samt dagsværdireguleringer som beskrevet ovenfor.

Ejendomsporteføljen, inkl. aktiver bestemt for salg, er pr. 30. juni 2022 bogført til en dagsværdi på 1.181,8 mio. kr. (ultimo 2021: 1.201,3 mio. kr.) ved et gennemsnitligt vægtet forrentningskrav på 6,6% (ultimo 2021: 6,5%). Værdien svarer til gennemsnitligt 6.507 kr. pr. m² (ultimo 2021: 6.557 kr. pr. m²). Af den samlede reduktion på -19,5 mio. kr. kan -78,7 mio. kr. henføres til salget af Rådhusvej, +28,4 henføres til urealiserede dagsværdireguleringer og +30,8 mio. kr. til forbedringsarbejder.

Leasingaktiver udgøres primært af lejeforholdet på Rådhusvej,

DKK '000	H1 2022	H1 2021	Δ
Prioritetsrenter	-2.188	-3.226	1.038
Bankrenter	-2.156	-1.104	-1.052
Øvrige renter	-97	-7	-90
Værdireguleringer	1.399	463	936
Finansielle poster, netto	-3.042	-3.874	832

DKK '000	Δ
Dagsværdireguleringer	+ 28,4
Forbedringsarbejder, afsluttet	+ 6,1
Forbedringsarbejder, igangværende	+ 11,0
Aktiver bestemt for salg	- 12,7
Investeringsejendomme	+ 32,8
Projektejendomme	+ 13,7
Leasingaktiver	+ 2,9
Driftsmidler og inventar	+ 0,1
Langfristede aktiver	+ 49,5

Ændring i langfristede aktiver fra ultimo 2021 til den 30. juni 2022

Afkastprocent	Kontor	Lager- og logistik	I alt
Sjælland	6,4	5,7	6,1
Jylland	7,3	7,8	7,7
Fyn	7,8	7,0	7,0
I alt	6,5	6,6	6,6

Anvendt vægtet gennemsnitlige afkastkrav pr. 30. juni 2022

der efter salget ikke længere koncernelimineres. Øvrige mindre leasingaktiver består af leasede biler og kopimaskiner.

Køb og salg af ejendomme

Selskabet har i 2022 gennemført salget af ejendommen Rådhusvej 13 i Charlottenlund som angivet i årsrapporten for 2021. Salget blev effektueret som forventet med overdragelse pr. den 1. februar 2022.

Endvidere er ejendommene Tomsagervej 3, 5 og 7 solgt med overtagelse pr. den 1. juli 2022 som nævnt i børsmeddelelse nr. 7 pr. den 12. juli 2022. Selskabet realiserer ved salget en regnskabs- og likviditetsmæssig gevinst på henholdsvis +6,4 mio. kr. og +7,3 mio. kr.

Solgte ejendommen udgår af balanceposten 'Investeringsejendomme' og reklassificeres som 'Aktiver bestemt for salg' indtil overdragelsen er gennemført.

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

Lejerestancerne har gennem 1. halvår 2022 ligget på et stabilt lavt niveau. Ultimo udgør de samlede tilgodehavender fra lejernerne 0,2 mio. kr. (ultimo 2021: 8 t.kr.) og der er ikke realiseret tab i perioden.

Med udgangspunkt i den nuværende makroøkonomiske uro, i form af krigen i Ukraine, stigende inflation og dertil hørende stigende renter, er selskabet meget opmærksom på hvorledes dette påvirker lejernes økonomi. Der har indtil videre ikke været henvendelser med ønske om henstand, lejenedsættelse eller anden assistance som følge af ovenstående. Den fortsatte stigende inflation og rente gør at ledelsen fortsat vil følge udviklingen tæt.

Egenkapitalen

Egenkapitalen pr. 30. juni 2022 udgør 517,4 mio. kr. (2021: 485,0 mio. kr.). Stigningen i egenkapitalen kan henføres til periodens resultat (+32,3 mio. kr.) og det igangværende aktieoptionsprogram (+0,1 mio. kr.).

Bestyrelsen iværksatte i 2017 et 5-årigt aktietilbagekøbsprogram i overensstemmelse med generalforsamlingsbemyndigelsen af 20. april 2017. Under dette program blev der, til og med april 2020, erhvervet 88.463 stk. egne aktier, svarende til 3,33% af det samlede antal aktier. De 88.463 stk. aktier er samlet erhvervet for 10,0 mio. kr. svarende til en gennemsnitlig kurs på 113,04. Selskabskapitalen er 5,3 mio. kr. og det samlede antal aktier er 2.659.442 stk. inklusiv egne aktier, svarende til at der er 2.570.979 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.

Af beholdningen af egne aktier er 36.000 stk. aktier afsat til det igangværende aktieoptionsprogram, der udløber til oktober, såfremt optionerne udnyttes fuldt ud.

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. juni 2022 udgør den indre værdi pr. aktie 201,24 mod 176,03 pr. den 30. juni 2021 og 188,65 pr. den 31. december 2021, svarende til en stigning på henholdsvis 14,3% og 6,7%

Langfristede forpligtelser

De langfristede forpligtelser sammensættes af gæld til finansieringsinstitutter på 564,8 mio. kr. (2021: 651,7 mio. kr.), udskudte skatteforpligtelser 66,3 mio. kr. (2021: 60,1 mio. kr.), deposita 32,5 mio. kr. (2021: 29,7 mio. kr.) samt leasingforpligtelser på 1,9 mio. kr. (2021: 0,4 mio. kr.).

Den samlede gældsportefølje, inkl. den kortfristede andel, udgør pr. 30. juni 583,4 mio. kr. (2021: 671,9 mio. kr.) og sammensættes af prioritetsgæld på 452,1 mio. kr. (2021: 546,8 mio. kr.) og banklån/kreditter på 131,2 mio. kr. (2021: 125,1 mio. kr.).

Prioritetsgælden er i perioden nedbragt med 94,7 mio. kr. efter indfrielse (79,2 mio. kr.) relateret til det igangværende projekt på Baltorpevej i Ballerup, ordinære afdrag (8,7 mio. kr.), urealiserede værdireguleringer (1,4 mio. kr.) samt overførsel af gæld relateret til solgte ejendomme til forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg (5,4 mio. kr.). Bankgælden er øget (6,1 mio. kr.) som følge af træk på byggekredit relateret til istandsættelse af ejendommen Ringager.

Leasingforpligtelser, såvel lang- som kortfristede, udgøres primært af lejerforholdet på Rådhusvej, der efter salget ikke længere koncernelimineres. Øvrige mindre leasingforpligtelser består af leasede biler og kopimaskiner.

I forhold til ejendomsporteføljens værdi, ekskl. aktiver bestemt for salg, udgør den nettorentebærende gæld (**Loan to Value**) ultimo perioden 46,9% (2021: 54,6%).

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 +10,8 mio. kr. (1. halvår 2021: +9,0 mio. kr.). Udviklingen, fra 1. halvår 2021 til 1. halvår 2022, afspejler på den ene side en reduktion i resultat af primær drift før værdireguleringer og på den anden side en positiv påvirkning fra ændringer i driftskapitalen og ikke likvide poster.

Periodens pengestrøm fra investeringsaktivitet (+47,3 mio. kr.) og finansieringsaktivitet (-80,2 mio. kr.) er væsentlig påvirket af henholdsvis det gennemførte salg af Rådhusvej, forbedringer af investeringsejendomme, indfrielse af realkredit belåningen og projektkomkostninger på Baltorpevej i forbindelse med det igangværende byggeprojekt, træk på byggekredit relateret til istandsættelse af ejendommen Ringager samt ordinære afdrag på prioritetsgælden.

Periodens samlede pengestrøm udgør herefter -22,1 mio. kr. med en likviditet ultimo på +37,0 mio. kr.

Udlejning

Udlejningsgraden for investeringsejendomme, beregnet ved lejekontraktens helårseffekt, er reduceret fra 80,1% primo året til 77,0 pr. 30. juni 2022 svarende til -3,1 procentpoint.

Udviklingen skyldes især to større kendte fraflytninger i 1. kvartal omhandlende fire etager med et højt lejeniveau. Heraf er tre af etagerne efterfølgende genudlejet på tilsvarende markedslejevilkår med indflytning i henholdsvis 2. og 3. kvartal.

År til dato er der gennemført fraflytning af 6.346 m² (-7,4 mio. kr.), indflytning af 6.519 m² (+4,7 mio. kr.) samt regulering af tomgangslejen (+0,3 mio. kr.). De ti største lejere udgør 36,0% (2021: 37,4%) af lejeindtægterne. Heraf udgør den største lejer 9,8% (2021: 9,4%). Der er pt. kendte netto tilflytninger resten af året på knap 5.500 m².

Forventninger til hele 2022

Selskabet fastholder de i årsrapporten 2021 udmeldte forventninger til et **resultat af primær drift før værdireguleringer** og **pengestrømme fra driftsaktiviteten** henholdsvis i niveauerne **34 mio. kr. og 20 mio. kr.** Den gennemførte dagsværdiregulering af ejendommene på +28,4 mio. kr. medfører et forventet **for skat resultat i niveauet 51 mio. kr.** Ovenstående forventninger er således uændret i forhold til børsmeddelse nr. 7 pr. den 12. juli 2022.

Med udgangspunkt i den nuværende efterspørgsel og aktivitet i porteføljen er ledelsen positiv omkring yderligere nedbringelse af tomgangen. Ledelsen forventer således nu, at **udlejningsgraden** ultimo 2022 realiseres i niveauet **84% til 85%** mod det tidligere udmeldte niveau på 83%.

Udlejningsgrad, pct.	Estimat 2022	Juni 2022	2021
Investeringsejendomme	84 - 85	77,0	80,1
Investeringsejendomme, ex. Ringager		85,5	89,2

Udlejningsgrad for investeringsejendomme realiseret ultimo 2021 og pr. 30. juni 2022 samt forventninger til ultimo 2022

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. juni 2022.

Salget af ejendommene Tomsagervej 3, 5 og 7 er gennemført som forventet og ejendommene er overdraget pr. den 1. juli 2022.



Hjørnekontoret, Brøndby

Ledelses- og revisionspåtegninger

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. juni 2022 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 2021.

Det er vores opfattelse, at rapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. den 30. juni 2022 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. juni 2022.

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 23. august 2022

Direktion

Torben Schultz
Adm. direktør

Bestyrelse

Niels Roth
Formand

Peter Olsson
Næstformand

Søren Hofman Laursen

Resultat- og totalindkomstopgørelse for koncernen. <small>Beløb i DKK '000</small>	2. kv 2022	2. kv 2021	1. halvår 2022	1. halvår 2021	2021
RESULTATOPGØRELSE					
Lejeindtægter	18.152	19.677	37.210	38.518	77.498
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-7.476	-8.212	-15.530	-14.869	-29.004
Resultat af ejendommens drift	10.676	11.465	21.681	23.649	48.494
Værdireguleringer af investeringsejendomme	6.400	40.721	28.400	43.400	83.160
Bruttoresultat	17.076	52.186	50.081	67.048	131.654
Administrationsomkostninger	-2.938	-3.224	-5.667	-5.922	-11.888
Resultat af primær drift	14.138	48.962	44.413	61.127	119.766
Finansielle indtægter	0	0	0	2	2
Finansielle omkostninger	-2.128	-2.153	-4.441	-4.339	-8.982
Værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser	1.026	10	1.399	463	-599
Resultat før skat	13.035	46.819	41.372	57.253	110.187
Skat	-2.868	-10.300	-9.102	-12.596	-33.182
RESULTAT	10.168	36.519	32.270	44.657	77.005
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE					
Resultat efter skat	10.168	36.519	32.270	44.657	77.005
Anden totalindkomst efter skat	0	0	0	0	0
TOTALINDKOMST	10.168	36.519	32.270	44.657	77.005
Resultat pr. aktie i kr.	3,95	14,20	12,55	17,37	29,95
Udvandet resultat pr. aktie i kr.	3,94	14,19	12,51	17,35	29,91
Antal aktier i omløb	2.570.979	2.570.979	2.570.979	2.570.979	2.570.979

Balance - Aktiver	30. juni	30. juni	31. dec.
Beløb i DKK '000	2022	2021	2021
Investeringsejendomme	1.052.901	1.145.701	1.031.087
Igangværende projekter, investeringsejendomme	26.613	19.799	15.613
Projektejendomme	89.581	0	75.900
Leasingaktiver	3.477	269	638
Driftsmidler og inventar	3.097	1.764	2.972
Langfristede aktiver	1.175.669	1.167.533	1.126.210
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	175	299	8
Andre tilgodehavender	4.021	5.766	2.114
Tilgodehavende skat	-0	0	-0
Periodeafgrænsningsposter	2.604	1.524	1.424
Tilgodehavender	6.799	7.589	3.546
Likvide beholdninger	37.017	21.369	59.103
Aktiver bestemt for salg	12.700	0	78.750
Kortfristede aktiver	56.516	28.958	141.399
Aktiver i alt	1.232.185	1.196.491	1.267.609

Balance - Passiver	30. juni 2022	30. juni 2021	31. dec. 2021
Beløb i DKK '000			
Selskabskapital	5.319	5.319	5.319
Egne aktier	-10.000	-10.000	-10.000
Overført resultat	522.056	457.251	489.692
Egenkapital i alt	517.376	452.570	485.011
Udskudte skatteforpligtelser	66.347	29.567	60.099
Deposita	32.515	28.863	29.735
Prioritetsgæld	438.558	544.302	526.560
Bankgæld	126.238	90.380	125.124
Leasingforpligtelser	1.936	167	426
Anden gæld	0	0	0
Langfristede forpligtelser	665.595	693.278	741.944
Skyldig selskabsskat	3.464	11.729	801
Prioritetsgæld	13.580	20.052	20.211
Bankgæld	5.000	0	0
Leasingforpligtelser	1.678	105	216
Leverandørgæld	6.421	2.963	8.357
Anden gæld	13.189	12.380	9.620
Periodeafgrænsningsposter	504	3.414	649
Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg	5.379	0	800
Kortfristede forpligtelser	49.215	50.643	40.654
Passiver i alt	1.232.185	1.196.491	1.267.609

Egenkapitalopgørelse for Koncernen	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Beløb i DKK '000			
Egenkapital 1. januar 2021	5.319	402.499	407.818
Totalindkomst i alt	0	44.657	44.657
Aktieoptionsprogram	0	95	95
Egenkapital 30. juni 2021	5.319	447.251	452.570
Totalindkomst i alt	0	32.348	32.348
Aktieoptionsprogram	0	93	93
Egenkapital 31. december 2021	5.319	479.692	485.011
Totalindkomst i alt	0	32.270	32.270
Aktieoptionsprogram	0	95	95
Egenkapital 30. juni 2022	5.319	512.057	517.376

Pengestrømsopgørelse	2. kvrt	2. kvrt	1. halvår	1. halvår	
Beløb i DKK '000	2022	2021	2022	2021	2021
Resultat af primær drift	14.137	48.962	44.413	61.127	119.766
Tilbageførsel af ikke likvide poster	545	227	1.191	-2	855
Tilbageførsel af værdireguleringer	-6.400	-40.721	-28.400	-43.400	-83.160
Ændring i driftskapital	2.496	1.228	-1.764	-3.944	-34
Betalt selskabsskat	0	0	-191	-419	-1.848
Pengestrøm fra primær drift	10.778	9.696	15.249	13.363	35.579
Finansielle indtægter	0	0	0	2	2
Finansielle omkostninger	-2.128	-2.153	-4.441	-4.339	-8.982
Pengestrøm fra driftsaktivitet	8.651	7.543	10.809	9.026	26.599
Forbedringer af investeringsejendomme	-25.284	-9.686	-30.795	-15.900	-27.990
Køb af driftsmidler	-37	-120	-690	-120	-1.816
Salg af investeringsejendomme	0	0	78.750	0	16.000
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-25.321	-9.806	47.265	-16.020	-13.806
Afdrag på prioritetsgæld	-3.600	-5.013	-8.674	-10.027	-20.143
Indfrielse af prioritetsgæld	0	0	-79.180	0	-8.283
Optagelse af bankgæld	6.113	0	6.113	0	34.744
Afdrag på leasinggæld	-205	-33	-398	-66	-138
Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg	-800	0	-800	0	0
Deposita, lejere	3.285	244	2.780	1.131	2.804
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	4.792	-4.802	-80.160	-8.963	8.984
Pengestrøm i alt	-11.878	-7.066	-22.086	-15.957	21.777
Likvider, primo	48.895	28.435	59.103	37.326	37.326
Likvider, ultimo	37.017	21.369	37.017	21.369	59.103



Hjørnekontoret, Brøndby

Noteoversigt

1. Anvendt regnskabspraksis
2. Skøn og estimater
3. Prioritetsgæld
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 børsnoterede virksomheder.

Delårsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som årsrapporten for 2021, 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 2021.

3. Prioritetsgæld

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. 39% optaget med opsat amortisering med udløb om 4,0 år.

DKK '000	30.06.22	31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	452.138	546.771
Nominel værdi af prioritetsgæld	448.691	543.227
Prioritetsgælden forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	13.580	20.211
Efter et år og før fem år	72.485	94.357
Efter fem år efter balancedagen	366.073	432.203
	452.138	546.771
Prioritetsgælden er indregnet således i balancen:		
Langfristede forpligtelser	438.558	526.560
Kortfristede forpligtelser	13.580	20.211
	452.138	546.771

Selskabet er endvidere finansieret med to banklån på i alt 112,4 mio. kr. og en byggekredit på 18,9 mio. kr. Fra byggekreditten kan trækkes 50% af den udførte ombygning af ejendommen Ringager med en trækingsret på op til 22,5 mio. kr. Byggekreditten og det ene banklån (15,4 mio. kr.) er optaget som stående lån med udløb om 1,75 år. Det andet banklån (97,0 mio. kr.) afvikles med et årligt afdrag på 5 mio. kr. første gang 1. januar 2023.

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. 5,9 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	30.06.22	31.12.21
Bestyrelsen:		
Bestyrelseshonorar	312	550
Direktionen:		
Bortset fra sædvanligt ledelsesvederlag er der ingen transaktioner i perioden	0	0

Transaktioner med tilknyttede virksomheder:

DKK '000	Moderselskabet	
	30.06.22	31.12.21
Koncernintern leje	255	902
Salg af administrationsydelse	4.894	10.294
Finansielle indtægter	2.359	3.635
Lån til datterselskaber	227.000	170.000
Kortfristede tilgodehavender hos dattervirksomheder	4.048	278
Kortfristet gæld til dattervirksomheder	53.008	0

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for dattervirksomhedernes bankforbindelser. Moderselskabet har ikke modtaget sikkerheder for lån ydet til dattervirksomhederne.

Ejendomsportefølje

	PostNr	By	Dagsværdi, t.kr.	Andel	Udlejningsareal, m ²
Kontor					
Aldersrogade 6 C	2100	København Ø			3.644
Baltorpevej 154 - 158	2750	Ballerup			12.639
Gunnar Clausens Vej 36	8260	Viby J			1.430
Hejrevej 37-39	2400	København NV			4.892
Mølledelevej 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			19.557
Sydmarken 42	2860	Gladsaxe			3.006
Ørbækvej 268	5220	Odense SØ			2.426
Kontor Total			510.795	43,2%	55.822
Lager og logistik					
Bredebjergvej 1	2630	Taastrup			12.436
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 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			3.270
Lager og logistik Total			657.300	55,6%	123.997
Andet					
Kontorhotel Rådhusvej	2920	Charlottenlund			506
Gunnar Clausens Vej 52	8260	Viby J			0
Tomsagervej 5	8230	Åbyhøj			0
Tomsagervej 3	8230	Åbyhøj			550
Tomsagervej 7	8230	Åbyhøj			750
Andet Total			13.700	1,2%	1.300
Hovedtotal			1.181.795	100,0%	181.625