

DELÅRSRAPPORT 1. KVARTAL 2024



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.	8
Periodens resultat og formue	8
Lejeindtægter.	8
Omkostninger vedr. investeringsejendomme	8
Resultat af ejendommenes drift	8
Værdiregulering af investeringsejendomme	8
Administrationsomkostninger	9
Resultat af primær drift	9
Finansielle poster, netto	9
Langfristede aktiver	9
Køb og salg af ejendomme.	9
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9
Egenkapital.	9
Indre værdi	10
Langfristede forpligtelser	10
Renteafdækning	10
Periodens pengestrømme.	10
Udlejning.	10
Forventninger til hele 2024	10
Begivenheder efter balancedagen	10
REGNSKAB	11
Ledelses- og revisionspåtegninger	12
Resultat- og totalindkomstopgørelse.	13
Balance pr. 31. marts - Aktiver.	14
Balance pr. 31. marts - Passiver	15
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse	17
NOTEOVERSIGT	19
EJENDOMSPORTEFØLJE.	22

Delårsrapport for 1. kvartal 2024

Resumé

- Lejeindtægter: 24,0 mio. kr. (1. kvartal 2023: 25,4 mio. kr.). Korrigeret for en engangsindtægt på 2,4 mio. kr. fra en afsluttet markedslejesag i 1. kvartal 2023 er lejeindtægterne øget med +1,0 mio. kr. (+4%) i forhold til samme periode sidste år. Stigningen i lejeindtægterne skyldes primært af ordinære minimumsreguleringer, forhøjede lejeniveauer efter genforhandlinger og genudlejninger samt en øget udlejningsgrad.

Resultat af ejendommenes drift: 15,8 mio. kr. (1. kvartal 2023: 18,2 mio. kr.). Resultatet er, korrigeret for engangsindtægten i 2023, på den ene side positivt påvirket af de øgede lejeindtægter men på den anden side negativt påvirket af øgede ejendomsomkostninger særligt fra de igangværende aktiviteter på Baltorpevej. Resultat af ejendommenes drift er således samlet set på niveau med sidste år.

- Værdiregulering af investeringsejendomme: +2,6 mio. kr. (1. kvartal 2023: +0,6 mio. kr.).
- Værdien af ejendomsporteføljen: 1.520,6 mio. kr. (ultimo 2023: 1.492,1 mio. kr.) ved et gennemsnitligt vægтет afkastkrav på 6,8% (2023: 6,8%). Den samlede stigning på +28,5 mio. kr. kan henføres til dagsværdireguleringer (+2,6 mio. kr.) og forbedrings- og projektarbejder (+25,9 mio. kr.) i forbindelse med nyudlejninger og udvikling af ejendomme.
- Resultat af primær drift før værdireguleringer** udgør 13,0 mio. kr. (1. kvartal 2023: 15,4 mio. kr.), hvilket er på niveau med 1. kvartal 2023 når der korrigeres for engangsindtægten på 2,4 mio. kr. i 2023.
- Finansielle poster, netto, udgør -11,8 mio. kr. (1. kvartal 2023: -7,8 mio. kr.) og er påvirket af den planmæssigt akkumulerende finansiering af byggeriet på Baltorpevej i Ballerup, udviklingen i renteniveauet samt låneomkostninger ved omlægning af banklån til realkredit.
- Resultat før skat: 3,8 mio. kr. (1. kvartal 2023: 8,2 mio. kr.).
- Indre værdi udgør 246,62 mod 245,48 ultimo 2023, svarende til en stigning på +0,5%.
- Pengestrøm fra driftsaktiviteten** udgør +2,6 mio. kr. (1. kvartal 2023: +5,6 mio. kr.) og afspejler en positiv udvikling i den primære drift på den ene side og stigende renteomkostninger på den anden side.
- Udlejningsgrad: 88,4% (Ultimo 2023: 87,5%). Ekskl. Ringager i Brøndby udgør udlejningsgraden 92,4% (ultimo 2023: 92,7%).
- Selskabet fastholder de i årsrapporten 2023 udmeldte forventninger til et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet +59 mio. kr., pengestrømme fra driftsaktiviteten i niveauet +14 mio. kr. samt en udlejningsgrad ultimo 2024 i niveauet 90%.

Administrerende direktør Torben Schultz udtaler:

Selskabet er generelt kommet godt fra start i 2024. Lejeindtægter for første kvartal udgør 24,0 mio. kr., hvilket er 1,4 mio. kr. under samme kvartal sidste år, men hvor sidste års lejeindtægt indeholder en engangsindtægt på 2,4 mio. kr. fra en markedslejeregulering. Såfremt den regulering ikke medregnes i 2023 lejen, stiger selskabets lejeindtægt således 1 mio. kr. eller ca. 4%.

Niveauet for lejeindtægter reflekterer, at selskabet fortsat opererer med en relativ høj udlejningsgrad som i første kvartal steg til 88,4% (86,5% samme kvartal 2023 og 87,5% ultimo 2023). Ekskl. Ringager i Brøndby udgør udlejningsgraden 92,4%.

Selskabet oplever således en fortsat god efterspørgsel og relativt høje lejeniveauer, og vi forventer, at den positive udvikling i udlejningsgraden, som vi har oplevet igennem de seneste par år, vil fortsætte i resten af 2024. Den væsentligste stigning forventes i ejendommen på Ringager i Brøndby, hvor selskabet forventer, at udlejningsgraden i løbet af et års tid vil svare til den gennemsnitlige udlejningsgrad i den øvrige portefølje.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme stiger med 1 mio. kr. til -8,2 mio. kr. (- 7,2 mio. kr.) og er særligt påvirket af høje mægleromkostninger, ikke mindst ifm. udlejning af lejlighederne på Baltorpvej i Ballerup.

Det høje renteniveau kombineret med usikkerheden om rentens udvikling på kort og mellemlang sigt, præger stadig store dele af ejendomsbranchen, i særdeleshed den mere transaktionstunge del af sektoren. Den solide og robuste økonomi i Danmark, først og fremmest den høje beskæftigelsessituation, fastholder dog fortsat de gunstige vilkår for den del af udlejningsmarkedet, som er selskabets kerneforretningsområde.

De let reducerede lejeindtægter kombineret med ejendomsomkostninger lidt over sidste års niveau, medfører et resultat af primær drift før værdireguleringer på 13,0 mio. kr. (15,4 mio. kr.). Såfremt ovenfor nævnte engangsindtægt på 2,4 mio. kr. ikke indgik i første kvartal 2023 lejeindtægten, ville primær drift før værdireguleringer for første kvartal i 2024 svare til samme periode sidste år.

Selskabets resultat er negativt påvirket af høje renteomkostninger, som stiger til -11,8 mio. kr. (-7,8 mio. kr.). I særdeleshed påvirker finansieringsomkostningerne i forbindelse med udviklingen af de 96 lejligheder på Baltorpvej i Ballerup det samlede resultat, da de "tilhørende" indtægter i form af lejeindtægter fra de ny udlejede lejligheder først begynder at tilflyde selskabet fra 2. kvartal, og først med fuld effekt fra 3. kvartal.

I det nuværende rentemiljø kan selskabet således ikke fuldt ud glæde sig over de solide lejeindtægter og det tilfredsstillende resultat af primær drift. I det meget turbulente og uforudsigelige finansierings- og rentemiljø, kan vi omvendt glæde os over, at selskabets LTV ultimo marts måned er på 48,3%.

Det tidligere udmeldte resultat af primær drift før værdireguleringer for året i niveauet 59 mio. kr. fastholdes.

Yderligere oplysninger:

Torben Schultz
Adm. direktør
Tlf. 40 10 28 76

Hoved- og nøgletal

Hovedtal i DKK '000	1. kv 2024	1. kv 2023	2023
Totalindkomstopgørelse			
Lejeindtægter	23.991	25.426	93.632
Resultat af ejendommenes drift	15.791	18.217	67.448
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2.611	616	20.835
Bruttoresultat	18.401	18.833	88.283
Resultat af primær drift	15.591	15.998	76.693
Resultat af primær drift før værdireguleringer	12.980	15.382	55.858
Finansielle poster, netto	-11.780	-7.777	-37.028
Resultat før skat	3.811	8.222	39.665
Resultat efter skat	2.972	6.413	37.246
Balance			
Langfristede aktiver	1.524.459	1.352.390	1.496.073
Kortfristede aktiver	40.952	76.404	46.307
Selskabskapital	5.319	5.319	5.319
Egenkapital	642.934	605.104	639.961
Langfristede gældsforpligtelser	692.550	760.986	644.432
Kortfristede gældsforpligtelser	229.928	62.705	257.987
Balancesum	1.565.411	1.428.795	1.542.380
Antal aktier i omløb	stk. 2.606.979	2.570.979	2.606.979
Pengestrømme			
Driftsaktivitet	2.591	5.622	23.257
Investeringsaktivitet	-25.916	-25.301	-150.627
Finansieringsaktivitet	13.283	22.678	102.579
Pengestrømme i alt	-10.041	2.999	-24.791
Likvider ultimo	31.846	69.676	41.887

Hoved- og nøgletal

Nøgletal		1. kv 2024	1. kv 2023	2023
Ejendomsafkast før værdiregulering (afkastgrad 1) ¹⁾	%	0,9	1,1	3,9
Ejendomsafkast efter værdiregulering (afkastgrad 2) ¹⁾	%	1,0	1,2	5,4
Forrentning af egenkapital ¹⁾	%	0,5	1,1	6,0
Areal ultimo	m ²	180.245	180.310	180.310
Udlejningsgrad investeringsejendomme, lejeværdi	%	88,4	86,5	87,5
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav	%	6,8	6,6	6,8
Resultat af ejendomme, udlejet ¹⁾	kr/m ²	99	117	428
Husleje, udlejet ¹⁾	kr/m ²	151	163	593
Resultat af ejendomme inkl. værdiregulering ¹⁾	kr/m ²	115	121	560
Dagsværdi af ejendomme	kr/m ²	8.437	7.472	8.275
Omkostningsprocent ¹⁾	%	0,18	0,21	0,84
Resultat pr. aktie ¹⁾	kr.	1,14	2,49	14,34
Udvandet resultat pr. aktie	kr.	1,14	2,48	14,33
Gennemsnitlig lånerente	%	5,74	4,21	5,11
Loan to Value	%	48,3	45,2	47,6
Gennemsnitlig antal ansatte		7	7	7

Indre værdi	kr.	246,62	235,36	245,48
Tilvækst i indre værdi, årlig	%	0,5	1,1	5,4
Tilvækst i indre værdi, gns. seneste fem år	%			13,7
Børskurs	kr.	110,00	134,00	115,00
'Discount', børskurs i forhold til indre værdi	%	55	43	53

Definitioner og beregningsformler fremgår af selskabets årsrapport.

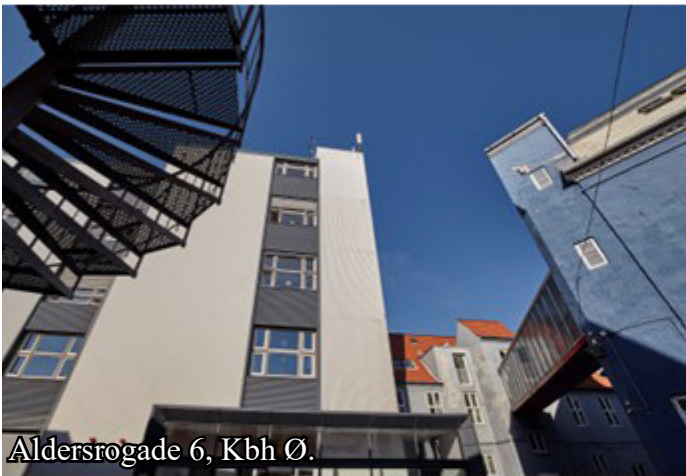
¹⁾ År-til-dato kolonner er ikke omregnet til årsbasis.



Hjulmagervej 6, Vejle



Ørbækvej 268, Odense



Aldersrogade 6, Kbh Ø.



Sydmarken 42, Søborg



Handelsvej 21, Odense



Bredebjergvej 1, Taastrup



Baltorpvej, Ballerup

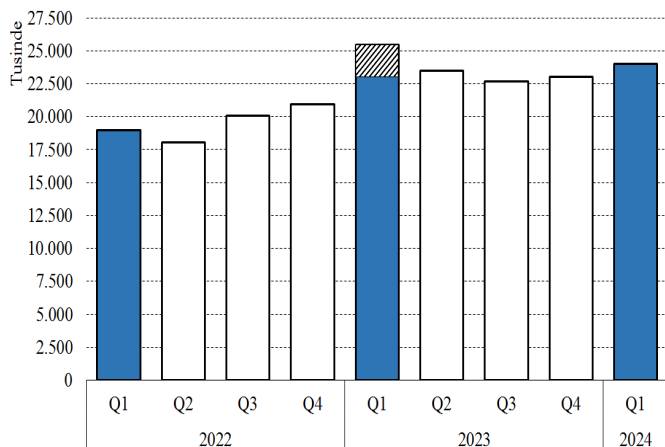


Kærup Industrivej, Ringsted

Periodens resultat og formue

Lejeindtægter

Lejeindtægterne i 1. kvartal 2024 udgør 24,0 mio. kr. (1. kvartal 2023: 25,4 mio. kr.). Udviklingen i de realiserede lejeindtægter de seneste ni kvartaler er vist i grafen nedenfor.



1. kvartal 2023 blev positivt påvirket af en væsentlig engangsindtægt fra en gennemført markedslejesag, der blev opkrævet med tilbagevirkende effekt (+2,4 mio. kr., markeret med det skraverede felt). Korrigeret herfor ses såvel en stigning fra 1. kvartal 2023 til 1. kvartal 2024 (+1,0 mio. kr., +4%) som en generel positiv trend henover de seneste ni kvartaler.

Lejeindtægternes niveauskifte fra 2022 til 2023 var primært drevet af en øget udlejningsgrad, genforhandlinger af lejeforhold til markedsleje samt relativt store nettoprisreguleringer. Den positive tendens for selskabets lejeindtægter er fortsat ind i 2024, omend nettoprisudviklingen i januar 2024 (+0,5%) samt effekten af kontraktmæssige minimumsreguleringer på typisk 2 - 3,5%, har en helt anden begrænset betydning sammenlignet med januar 2023, hvor nettoprisudviklingen var på +10,3%. Medvirkende til den positive udvikling i lejeindtægterne er gennemførte genforhandlinger i 2023 af eksisterende lejeforhold, som først opnår fuld effekt i 2024 samtidig med genudlejning af allerede tomme lejemål typisk sker til en højere leje.

Selskabet oplever fortsat en stor efterspørgsel efter især lager- og logistikejendomme, hvor udlejningsgraden fortsat er tæt på 100%. Kontorarealer oplever ligeledes stadig efterspørgsel efter særligt mindre og mere fleksible enheder. Effekten heraf ses i udlejningsgraden, der udgør 88,4% mod 87,5% ultimo 2023 og 86,5% pr. 31. marts 2023.

Udlejningsgrad, pct.	Marts 2024	2023
Investeringsejendomme, ex. Ringager	92,4	92,7
Investeringsejendomme	88,4	87,5

Udlejningsgrad for investeringsejendomme ultimo 2023 og pr. 31. marts 2024.

Omkostninger vedr. investeringsejendomme

De samlede omkostninger udgør 8,2 mio. kr. (1. kvartal 2023: 7,2 mio. kr.), hvilket er 1,0 mio. kr. (14%) mere end i 2023.

Sammenlignet med 1. kvartal 2023 er 1. kvartal 2024 præget af øgede omkostninger til salærer i forbindelse med udlejning, herunder særligt de igangværende boligudlejningsaktiviteter på Baltorpvej i Ballerup. Resultatet af disse aktiviteter bliver imidlertid først omsat til lejeindtægter i takt med, at boligerne frigives til udlejning af entreprenøren i perioden april til juni 2024. Medio april er mere end 58% af boligerne udlejet og der er fortsat stor interesse ved de igangværende fremvisninger.

Endvidere er øvrige ejendomsomkostninger generelt blevet pristalreguleret af leverandørerne på samme vis som selskabet lejekontrakter.

Resultat af ejendommens drift

Resultat af ejendommens drift blev 15,8 mio. kr. (1. kvartal 2023: 18,2 mio. kr.). Resultatet er, eksklusiv den realiserede engangsindtægt i 2023, på niveau med samme periode sidste år, som følge af den positive udvikling i lejeindtægterne, der modsvares af ejendomsomkostninger over sidste års niveau.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Der er i 1. kvartal 2024 foretaget positive værdireguleringer af investeringsejendomme netto med +2,6 mio. kr. (1. kvartal 2023: +0,6 mio. kr.). Reguleringen sammensættes af opskrivninger på +3,7 mio. kr. og nedskrivninger på -1,1 mio. kr.

Det anvendte gennemsnitlige vægtede afkastkrav ved værdiansættelse af investeringsejendommene udgør 6,8% (ultimo 2023: 6,8%).

(pct.)	Kontor	Lager- og logistik	I alt
Sjælland	6,5	6,4	6,5
Jylland	7,8	7,8	7,8
Fyn	7,5	7,1	7,1
I alt	6,6	7,0	6,8

Anvendt vægtet gns. afkastkrav 1. kvartal 2024.

Der er ikke udarbejdet valuarrapporter i kvartalet. For en nærmere gennemgang af metoder og principper ved den interne værdiansættelse henvises til årsrapporten for 2023 og dennes note 2.

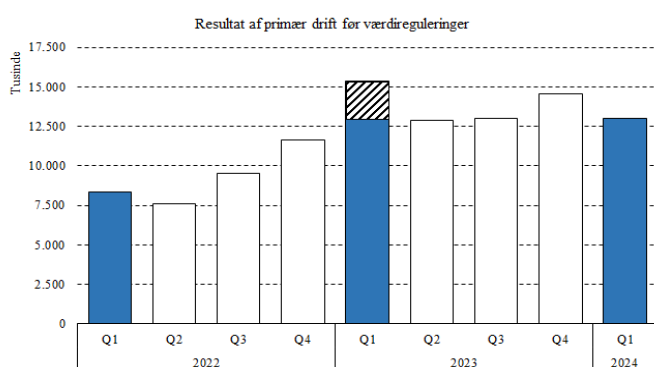
Administrationsomkostninger

Periodens administrationsomkostninger udgør 2,8 mio. kr. (1. kvartal 2023: 2,8 mio. kr.).

I perioden har der gennemsnitligt været syv fuldtidsansatte (1. kvartal 2023: syv fuldtidsansatte).

Resultat af primær drift

Periodens resultat af primær drift udgør 15,6 mio. kr. (1. kvartal 2023: 16,0 mio. kr.). Korrigeret for værdireguleringer af investeringsejendomme udgør **resultat af primær drift før værdireguleringer** 13,0 mio. kr. (1. kvartal 2023: 15,4 mio. kr.).



Udviklingen i resultat af primær drift før værdireguleringer i forhold til 1. kvartal 2023, korrigeret for engangsindtægt på +2,4 mio. kr., kan relateres til den positive udvikling i lejeindtægterne modsvaret tilsvarende stigning i ejendomsomkostningerne som beskrevet ovenfor.

Finansielle poster, netto

Opgjort netto udgør de finansielle poster i perioden -11,8 mio. kr., svarende til en stigning på 4,0 mio. kr.

DKK '000	Q1 24	Q1 23	Δ
Prioritetsrenter	-5.612	-4.328	-1.284
Bankrenter	-1.751	-1.389	-362
Byggerenter	-3.543	-1.300	-2.243
Øvrige renter	-33	-40	7
Låneomkostninger	-770	0	-770
Værdireguleringer	-71	-720	649
Finansielle poster, netto	-11.780	-7.777	-4.004

Udvikling i finansielle poster, netto

Prioritets- og bankrenterne er realiseret på et højere niveau som følge af udviklingen i renteniveauet. Tilsvarende gør sig gældende for byggerenterne omend disse tillige er øget i takt med den løbende etablering af byggekreditterne.

Selskabets gennemsnitlige lånerente er øget fra 4,21% i 1. kvartal 2023 til 5,11% ultimo 2023 og 5,74% i 1. kvartal 2024.

Resultat før skat

Periodens resultat før skat er herefter et overskud på 3,8 mio. kr. (1. kvartal 2023: 8,2 mio. kr.).

Langfristede aktiver

De langfristede aktiver udgør 1.524,5 mio. kr. og sammensættes af investerings- og projektejendomme samt i mindre omfang af leasingaktiver, driftsmidler og inventar. De langfristede aktiver er i perioden øget med +21,8 mio. kr. primært som følge af den igangværende ombygning af projektejendommen Baltorpvej fra kontor til bolig samt dagsværdireguleringer som beskrevet ovenfor.

DKK '000	Δ
Langfristede aktiver, primo	1.496.073
Leasingaktiver, afskrivninger og genmåling	+ 147
Driftsmidler, afskrivninger	- 279
Værdireguleringer	+ 2.601
Forbedringer	+ 25.916
Langfristede aktiver, ultimo	1.524.459

Udvikling i langfristede aktiver i 2024.

Ejendomsporteføljen er pr. 31. marts 2024 bogført til en dagsværdi på 1.520,6 mio. kr. (ultimo 2023: 1.492,1 mio. kr.) ved et gennemsnitligt vægtet forrentningskrav på 6,8% (ultimo 2023: 6,8%). Værdien svarer til gennemsnitligt 8.437 kr. pr. m² (ultimo 2023: 8.275 kr. pr. m²). Af den samlede stigning på +28,5 mio. kr. kan +2,6 mio. kr. henføres til dagsværdireguleringer og +25,9 mio. kr. til forbedrings- og projektarbejder.

Køb og salg af ejendomme

Der er ikke købt eller solgt ejendomme i 1. kvartal 2024.

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

Lejerestancerne har gennem hele perioden ligget på et stabilt lavt niveau. Ultimo udgør de samlede tilgodehavender fra lejerne 1,8 mio. kr. (ultimo 2023: 0,4 mio. kr.) og der er ikke realiseret tab i perioden. De øgede restancer kan i al væsentlighed henføres til en igangværende forsikrings sag, hvor forsikrings selskabet betaler lejers husleje i rater fremfor efter forfald.

Egenkapital

Egenkapitalen pr. 31. marts 2024 udgør 642,9 mio. kr. (2023: 639,9 mio. kr.). Stigningen i egenkapitalen kan henføres til periodens resultat efter skat (+3,0 mio. kr.).

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 gældende børs kurs +/- 10%, dog maksimalt svarende til den indre værdi. Der er ikke erhvervet aktier under dette program.

Beholdningen af egne aktier udgør 52.463 stk. aktier svarende til 1,97% af selskabskapitalen. Gennemsnitlig erhvervelseskurs udgør 113,03. Selskabskapitalen er 5,3 mio. kr. og det samlede antal aktier er 2.659.442 stk. inklusiv egne aktier, svarende til at der er 2.606.979 stk. aktier i omløb.

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 31. marts 2024 udgør den indre værdi pr. aktie 246,62 mod 235,36 pr. den 31. marts 2023 og 245,48 pr. den 31. december 2023, svarende til en stigning på henholdsvis 4,8% og 0,5%

Langfristede forpligtelser

De langfristede forpligtelser sammensættes af gæld til finansieringsinstitutter på 557,0 mio. kr. (2023: 508,6 mio. kr.), udskudte skatteforpligtelser 94,7 mio. kr. (2023: 94,7 mio. kr.), deposita 39,2 mio. kr. (2023: 39,4 mio. kr.) samt leasingforpligtelser på 1,6 mio. kr. (2023: 1,7 mio. kr.).

Den samlede gældsportefølje, inkl. den kortfristede andel, udgør pr. 31. marts 766,0 mio. kr. (2023: 752,5 mio. kr.) og sammensættes af prioritetsgæld på 486,2 mio. kr. (2023: 433,6 mio. kr.) og banklån/kreditter på 279,8 mio. kr. (2023: 318,9 mio. kr.).

Prioritetsgælden er i perioden forøget med +52,6 mio. kr. efter afdrag (-2,3 mio. kr.), indfrielse af gæld (-109,7 mio. kr.), optagelse af gæld (+164,9 mio. kr.) samt urealiserede værdireguleringer (+0,3 mio. kr.).

Bankgælden er reduceret (-39,2 mio. kr.) som følge af såvel ordinære afdrag (-5,0 mio. kr.) samt omlægning til realkredit i forbindelse med udløb af stående lån (-34,2 mio. kr.).

I forhold til ejendomsporteføljens værdi udgør den nettorentebærende gæld (**Loan to Value**) ultimo perioden 48,3% (2023: 47,6%).

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 +2,6 mio. kr. (1. kvartal 2023: +5,6 mio. kr.). Udviklingen afspejler på den ene side den positive udvikling i resultat af primær drift og på den anden side øgede finansielle omkostninger.

Periodens pengestrøm fra investeringsaktivitet (-25,9 mio. kr.) udgøres af forbedringer af investeringsejendomme, herunder særligt det igangværende projekt på Baltorpvvej i Ballerup.

Periodens pengestrøm fra finansieringsaktivitet (+13,3 mio. kr.) sammensættes af en omlægning af kort bankgæld til realkreditbelåning samt tillægsbelåning (+21,0 mio. kr.), afdrag på prioritet-, bank- og leasinggæld (-7,5 mio. kr.) samt forskydninger i deposita (-0,2 mio. kr.).

Periodens samlede pengestrøm udgør herefter -10,0 mio. kr. med en likviditet ultimo på +31,8 mio. kr.

Udlejning

Udlejningsgraden for investeringsejendomme, beregnet ved lejekontrakternes helårseffekt, er yderligere forbedret fra 87,5% primo året til 88,4% pr. 31. marts 2024 svarende til +0,9 procentpoint. Ekskl. Ringager udgør udlejningsgraden 92,4% (ultimo 2023: 92,7%).

År til dato er der gennemført fraflytning af 5.343 m² (-2,8 mio. kr.) og indflytning af 5.120 m² (+4,9 mio. kr.). De ti største lejere udgør 40,8% (2023: 40,7%) af bruttolejen. Heraf udgør den største lejer 10,2% (2023: 10,4%).

Forventninger til hele 2024

Selskabet fastholder de i årsrapporten 2023 udmeldte forventninger til et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet +59 mio. kr., pengestrømme fra driftsaktiviteten i niveauet +14 mio. kr. samt en udlejningsgrad ultimo 2024 i niveauet 90%.

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 31. marts 2024.



Ledelses- og revisionspåtegninger

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 31. marts 2024 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 2023.

Det er vores opfattelse, at rapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. den 31. marts 2024 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 31. marts 2024.

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 17. april 2024

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>	1. kv 2024	1. kv 2023	2023
RESULTATOPGØRELSE			
Lejeindtægter	23.991	25.426	93.632
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-8.200	-7.208	-26.184
Resultat af ejendommens drift	15.791	18.217	67.448
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2.611	616	20.835
Bruttoresultat	18.401	18.833	88.283
Administrationsomkostninger	-2.810	-2.835	-12.556
Andre driftsindtægter	0	0	966
Resultat af primær drift	15.591	15.998	76.693
Finansielle indtægter	0	0	0
Finansielle omkostninger	-11.710	-7.057	-36.586
Værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser	-71	-720	-442
Resultat før skat	3.811	8.222	39.665
Skat	-838	-1.809	-2.419
RESULTAT EFTER SKAT	2.972	6.413	37.246
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE			
Resultat efter skat	2.972	6.413	37.246
Anden totalindkomst efter skat	0	0	0
TOTALINDKOMST	2.972	6.413	37.246
Resultat pr. aktie i kr.	1,14	2,49	14,34
Udvandet resultat pr. aktie i kr.	1,14	2,48	14,33
Antal aktier i omløb	2.606.979	2.570.979	2.606.979

Balance - Aktiver	31. mar. 2024	31. mar. 2023	31. dec. 2023
Beløb i DKK '000			
Investeringsejendomme	1.244.713	1.203.896	1.243.545
Igangværende projekter, investeringsejendomme	19.007	35.315	12.455
Projektejendomme	256.924	108.068	236.127
Leasingaktiver	2.528	2.880	2.380
Driftsmidler og inventar	1.287	2.230	1.566
Langfristede aktiver	1.524.459	1.352.390	1.496.073
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.763	61	355
Andre tilgodehavender	881	1.081	1.960
Tilgodehavende skat	0	0	0
Periodeafgrænsningsposter	6.463	5.586	2.105
Tilgodehavender	9.106	6.728	4.420
Likvide beholdninger	31.846	69.676	41.887
Kortfristede aktiver	40.952	76.404	46.307
Aktiver i alt	1.565.411	1.428.795	1.542.380

Balance - Passiver	31. mar. 2024	31. mar. 2023	31. dec. 2023
Beløb i DKK '000			
Selskabskapital	5.319	5.319	5.319
Egne aktier	-5.930	-10.000	-5.930
Optionsprogram	0	565	0
Overført resultat	643.545	609.219	640.573
Egenkapital i alt	642.934	605.104	639.961
Udskudte skatteforpligtelser	94.670	93.675	94.670
Deposita	39.244	37.535	39.407
Prioritetsgæld	474.993	430.548	421.632
Bankgæld	82.000	197.000	87.000
Leasingforpligtelse	1.643	2.228	1.723
Langfristede forpligtelser	692.550	760.986	644.432
Skyldig selskabsskat	1.326	890	782
Prioritetsgæld.	11.256	11.562	12.016
Bankgæld.	197.750	39.238	231.988
Leasingforpligtelse	902	811	822
Leverandørgæld	6.842	2.200	4.427
Moms	493	428	0
Anden gæld.	6.644	6.712	5.200
Periodeafgrænsningsposter.	4.715	865	2.752
Kortfristede forpligtelser	229.928	62.705	257.987
Passiver i alt	1.565.411	1.428.795	1.542.380

Egenkapitalopgørelse for Koncernen	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Beløb i DKK '000			
Egenkapital 1. januar 2023	5.319	593.372	598.691
Totalindkomst i alt	0	6.413	6.413
Aktieoptionsprogram	0	0	0
Egenkapital 31. marts 2023	5.319	599.785	605.104
Totalindkomst i alt	0	30.833	30.833
Aktieoptionsprogram	0	-45	-45
Salg af egne aktier	0	4.069	4.069
Egenkapital 31. december 2023	5.319	634.642	639.961
Totalindkomst i alt	0	2.972	2.972
Aktieoptionsprogram	0	0	0
Egenkapital 31. marts 2024	5.319	637.615	642.934

Pengestrømsopgørelse	1. kvrt	1. kvrt	
Beløb i DKK '000	2024	2023	2023
Resultat af primær drift	15.591	15.998	76.693
Tilbageførsel af ikke likvide poster	-14	3.569	1.305
Tilbageførsel af værdireguleringer	-2.611	-616	-16.642
Ændring i driftskapital	1.629	-5.951	-1.469
Betalt selskabsskat	-295	-321	-44
Pengestrøm fra primær drift	14.301	12.679	59.843
Finansielle indtægter	0	0	0
Finansielle omkostninger	-11.710	-7.057	-36.586
Pengestrøm fra driftsaktivitet	2.591	5.622	23.257
Forbedringer af investeringsejendomme	-25.916	-25.301	-150.452
Køb af driftsmidler	0	0	-175
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-25.916	-25.301	-150.627
Optagelse af prioritetsgæld	164.947	0	0
Indfrielse af prioritetsgæld	-109.718	0	0
Afdrag på prioritetsgæld	-2.326	-2.830	-11.014
Optagelse af bankgæld	0	30.000	112.750
Indfrielse af bankgæld	-34.238	0	0
Afdrag på bankgæld	-5.000	-5.000	-5.000
Afdrag på leasinggæld	-219	-202	-807
Salg af egne aktier	0	0	4.069
Deposita, lejere	-163	709	2.581
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	13.283	22.678	102.579
Pengestrøm i alt	-10.041	2.999	-24.791
Likvider, primo	41.887	66.678	66.678
Likvider, ultimo	31.846	69.676	41.887



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 2023, 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 2023.

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. 48% optaget med opsat amortisering, heraf 31% med udløb i 2026.

DKK '000	31.03.24	31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	486.249	433.648
Nominal værdi af prioritetsgæld	485.538	432.754
Prioritetsgælden forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	11.256	12.016
Efter et år til og med fem år	88.791	88.031
Efter fem år efter balancedagen	386.202	333.601
	486.249	433.648
Prioritetsgælden er indregnet således i balancen:		
Langfristede forpligtelser	474.993	421.632
Kortfristede forpligtelser	11.256	12.016
	486.249	433.648

Selskabet er tillige finansieret med banklån og byggekreditter.

DKK '000	31.03.24	31.12.23
<i>Jyske Bank</i>		
Banklån	0	15.380
Byggekredit	0	18.858
	0	34.238
<i>Ringkjøbing Landbobank</i>		
Anlægslån	87.000	92.000
Byggekredit	192.750	192.750
	279.750	284.750
Lånene forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	197.750	231.988
Efter et år til og med fem år	20.000	20.000
Efter fem år efter balancedagen	62.000	67.000
	279.750	318.988
Lånene er indregnet således i balancen:		
Langfristede forpligtelser	82.000	87.000
Kortfristede forpligtelser	197.750	231.988
	279.750	318.898

Selskabet har i 1. kvartal 2024 omlagt Jyske Bank lån for 34,2 mio. kr., relateret til ejendommen Ringager, til realkreditbelåning. Omlægningen sker som et resultat af såvel den fremskredne udlejningsgrad som udløb af den oprindelige finansieringspakke fra købet af ejendommen.

Anlægslånet fra Ringkjøbing Landbobank afvikles planmæssigt med et årligt afdrag på 5 mio. kr. Byggekreditten anvendes til den igangværende ombygning af ejendommen Baltorpvej. Byggekreditten er klassificeret som kort gæld idet den skal indfries/omlægges til realkredit når endelig ibrugtagningstilladelse foreligger.

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. 7,7 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	31.03.24	31.12.23
Bestyrelsen:		
Bestyrelseshonorar	156	625
Direktionen:		
Bortset fra sædvanligt ledelsesvederlag er der ingen transaktioner i perioden	0	0

Transaktioner med tilknyttede virksomheder:

DKK '000	Moterselskabet	
	31.03.24	31.12.23
Koncernintern leje	38	150
Salg af administrationsydelser	2.555	9.998
Finansielle indtægter	3.709	13.460
Finansielle omkostninger	883	3.286
Lån til datterselskaber	242.500	242.500
Langfristede forpligtelser hos datterselskaber	56.413	55.550
Kortfristede forpligtelser hos datterselskaber	14.064	5.459
Kortfristet tilgodehavender hos datterselskaber	10.512	6.261

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 ²
Kontor					
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
Møllebøvej 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			19.485
Sydmarken 42	2860	Gladsaxe			3.006
Ørbækvej 268	5220	Odense SØ			2.426
Kontor total			543.501	36%	43.112
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			3.261
Lager og logistik total			719.420	47%	123.989
Andre ejendomme, leasingaktiver og grunde					
Kontorhotel Rådhusvej	2920	Charlottenlund			505
Baltorpvej 154 - 158	2750	Ballerup			12.639
Gunnar Clausens Vej 52	8260	Viby J			0
Andre ejendomme, leasingaktiv og grunde total			257.723	17%	13.144
Hovedtotal			1.520.644	100,0%	180.245