

Børsmeddelelse nr. 1/2021
11. marts 2021

Koncernårsrapport 2020

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2020 for Fast Ejendom Danmark A/S.

Resultatet af ejendommenes drift blev realiseret med 34,8 mio. kr. mod 46,0 mio. kr. i 2019. I kombination med værdireguleringer af investeringsejendomme på 19,6 mio. kr. (2019: 30,0 mio. kr.), administrationsomkostninger på 11,1 mio. kr. (2019: 12,0 mio. kr.), finansieringsomkostninger på 8,9 mio. kr. (2019: 6,3 mio. kr.) samt skat 8,5 mio. kr. (2019: 12,3 mio. kr.) blev årets resultat efter skat 25,9 mio. kr. mod 45,5 mio. kr. i 2019.

Årets værdireguleringer af investeringsejendomme kan primært henføres til en øget efterspørgsel efter den type ejendomme, der indgår i porteføljen. Specielt vedrørende lager- og logistikejendomme ses en positiv udvikling i såvel efterspørgsel fra potentielle lejere som i markedsløjen. Ligeledes ses en tendens fra investorerne til, i endnu højere grad, at efterspørge lager- og logistikejendomme.

Årets resultat medfører en forrentning af egenkapitalen på 6,5 pct. (2019: 12,5 pct.).

I kort form kan årets resultat for 2020 og forventningerne til 2021 opsummeres som følgende:

- Ejendommenes lejeindtægter udgør 64,9 mio. kr. (2019: 76,0 mio. kr.).
- De samlede driftsomkostninger udgør 30,0 mio. kr. (2019: 30,0 mio. kr.).
- Resultat af ejendommenes drift udgør 34,8 mio. kr. (2019: 46,0 mio. kr.).
- Årets værdireguleringer af investeringsejendomme udgør 19,6 mio. kr. (2019: 30,0 mio. kr.).
- Årets administrationsomkostninger udgør 11,1 mio. kr. (2019: 12,0 mio. kr.).
- Resultat af primær drift før værdireguleringer udgør 23,7 mio. kr. (2019: 34,0 mio. kr.), hvilket kan sammenholdes med Selskabets børsmeddelelse af 9. december 2020, hvor bestyrelsen fastholdt et forventet resultat i niveauet 23 mio. kr.
- Årets finansielle omkostninger, opgjort netto, er 8,9 mio. kr. (2019: 6,3 mio. kr.).
- Det samlede resultat efter skat er realiseret med 25,9 mio. kr. (2019: 45,5 mio. kr.).

- Koncernens pengestrøm fra driftsaktivitet udgør i året 24,7 mio. kr. (2019: 26,6 mio. kr.). Den forbedrede pengestrøm kan primært henføres til sædvanlige udsving i driftskapitalen.
- I løbet af året er udlejningsgraden, målt på lejeværdi, reduceret fra 79,0 pct. primo året til 72,9 pct. ved årets slutning. Udviklingen er som forventet og skyldes øget tomgang, herunder igangværende projekter på Baltorpevej.
- Ejendommenes dagsværdi udgør ultimo året 1.106,2 mio. kr. (2019: 1.018,9 mio. kr.).
- I forhold til ejendomsporteføljens værdi udgør netto gælden (Loan To Value) ultimo året 56,8 pct. (2019: 56,8).
- Egenkapitalen udgør ultimo året 407,8 mio. kr. (2019: 384,0 mio. kr.).
- Koncernens indre værdi per aktie udgør ultimo året 158,62 (2019: 148,33).
- For året 2021 forventer bestyrelsen et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet 31 mio. kr. (2020: 23,7 mio. kr.).
- Selskabets pengestrøm fra driftsaktiviteten forventes i 2021 at være positiv i niveauet 18 mio. kr. (2020: 24,7 mio. kr.). Forskellen kan i al væsentlighed forklares ved den som følge af COVID-19 ufrivillige udskydelse af betalingsfrist for ejendomsskat og A-skat i 2020 på 2,5 mio. kr. Skatterne skal tilbagebetales i 2021 og påvirker dermed pengestrømmen i 2021 negativt med samme beløb.

Direktør Torben Schultz udtaler: "På trods af den markante resultatnedgang som følge af de, i forvejen kendte, reducerede lejeindtægter som udmeldt i årsrapporten for 2019, har det været et tilfredsstillende år for Fast Ejendom Danmark A/S. Vi har opnået det forventede resultat, som udmeldt ved årets begyndelse, og vi er lykkedes med at genudleje en lejevolumen som tilnærmelsesvist svarer til den i året fraflyttede volumen. Samtidig har vi genforhandlet væsentlige lejeaftaler med eksisterende lejere på gunstige betingelser, som giver en forbedret gennemsnitlig uopsigelsesperiode for porteføljen. Den, i al væsentlighed, genetablerede kontraktvolumen og udlejningsgrad samt de gennemførte udviklingsaktiviteter på en række centrale ejendomme, bidrager positivt til Selskabets resultat og likviditet fremadrettet.

Som en konsekvens af vores porteføljesammensætning med bl.a. en betydelig andel lager – og logistikejendomme, har COVID-19 og den hermed øgede online handel haft en vis positiv påvirkning på efterspørgslen på vores lejemål samt på lejeniveauerne. Indirekte er selskabet kun blevet begrænset påvirket som følge af, at enkelte lejere har oplevet problemer. En tæt, konstruktiv og løsningsorienteret dialog med lejerne har kunne løse de fleste udfordringer.



Vi forventer en fortsat tilfredsstillende stigning i udlejningsgraden fra 2021 og frem, og vi har opnået et tilfredsstillende momentum til yderligere at kapitalisere på selskabets udlejningspotentiale.”

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke betales udbytte for regnskabsåret 2020.

Den godkendte årsrapport er vedlagt.

Med venlig hilsen

Torben Schultz
Adm. direktør

*For yderligere oplysninger venligst kontakt
Adm. direktør Torben Schultz, 40 10 28 76*