

Børsmeddelelse nr. 1/2024
14. marts 2024

Koncernårsrapport 2023

År 2023 har for ejendomsbranchen været et år, som bliver husket for megen usikkerhed i relation til inflationstryk, stigende renteniveauer og deraf afledt stigende afkastkrav på transaktionsmarkedet, kombineret med ringe transparens i prissætningen på investeringsejendomme. Resultatet var en halveret transaktionsvolumen på ca. 45 mia. kr. sammenlignet med 2022.

Lejemarkedet på tværs af segmenter viste sig derimod endnu en gang yderst robust med lave tomgangsprocenter og stigende lejeniveauer. Et fortsat meget stærkt jobmarked med over 3 mio. personer i beskæftigelse ved udgangen af 2023, er den primære driver til denne positive og fortsatte tendens, dog kombineret med betydeligt færre nybyggerier de seneste år som følge af høje entrepris- og finansieringsomkostninger, hvilket medfører et udbud på et meget lavt niveau.

Direktør Torben Schultz udtaler: *"Det har været endnu et tilfredsstillende år for Fast Ejendom Danmark A/S koncernen, som ikke har budt på væsentlige overraskelser. På trods af de for transaktionsmarkedet meget ugunstige betingelser i 2023, har vi igennem året fortsat de seneste års positive udvikling i vores kerneforretning, og Selskabet har igennem året oplevet et positivt lejemarked med god efterspørgsel og med gunstige lejeniveauer. Dette medfører, at vi i 2023 kunne forøge vores topline til at udgøre samlede lejeindtægter på 93,6 mio. kr. (2022: 77,0 mio. kr.). Lejeindtægterne i 2023 indeholder en engangsindtægt på 2,4 mio. kr. fra en vundet markedslejesag primo året, men selv uden den, er Selskabet tilfreds med en stigning på over 18%.*

De høje renteomkostninger på 36,6 mio. kr. (2022: 13,0 mio. kr.) virker dog modsat. Renteomkostningerne er først og fremmest en konsekvens af det høje renteniveau, men også af et større samlet låneengagement som følge af udviklingen – og finansieringen – af 96 boliger på Baltorpsvej i Ballerup. De matchende lejeindtægter til disse finansieringsomkostninger finder først sted fra medio 2024.

Den positive udlejningssituation betyder, at Selskabets udlejningsgrad ved årsafslutning fortsat er "all time high" og udgør 87,5%, og såfremt den mere udviklingstunge Ringager 2 – 4 i Brøndby ikke indgår i beregningen, udgør udlejningsgraden 92,7%. Dette er på niveau med 2022 og Selskabet betragter udlejningsgraden som tilfredsstillende, når man tager ejendommene i porteføljens karakteristika og geografiske placeringer i betragtning.

Selskabet har på trods af det for branchen udfordrende år, værdireguleret porteføljen med +20,8 mio. kr., samtidig med at det gennemsnitlige vægtede afkastkrav er hævet til 6,8% (2022: 6,5%). Værdireguleringen er udtryk for, at vores udlejningssituation fortsat er stærk, kombineret med at lejeniveauerne er løftet hen over året, dels som følge af pristalsreguleringer,

og dels som følge af indgåelse af en række lejeaftaler på gunstige vilkår, hvilket har medført en positiv værdiregulering af de pågældende ejendomme.

Den positive udvikling i kontraktvolumen og udlejningsgrad, de løbende aktiviteter med henblik på at optimere de eksisterende lejeaftaler, samt de ligeledes kontinuerlige udviklingsaktiviteter på en række centrale ejendomme, bidrager positivt til Selskabets resultat og likviditet fremadrettet. Fra 2024 vil lejeindtægter fra den færdigudviklede boligejendom på Baltorpvej yderligere bidrage betydeligt til Selskabets lejeindtægter og cash-flow.

Vores porteføljesammensætning, med en overvejende andel lager- og logistikejendomme, blev igen i 2023 begunstiget af ændrede og skærpede krav som markedet har til lager- og logistik faciliteter, herunder de krav som stilles til hastig levering af en lang række varer. Den heraf afledte positive påvirkning på efterspørgslen på vores lejemål og lejeniveauerne, fortsatte ind i 2023. Segmentet som helhed kom i 2023 for første gang til at udgøre den næststørste del af den samlede transaktionsvolumen, kun overgået af boliger.

Ved indgangen til 2024 er Selskabet i dialog med en række potentielle lejere, og vi forventer således fortsat en – omend beskeden – stigende udlejningsgrad, som nok må forventes hovedsageligt at ske i Ringager 2 - 4 i Brøndby.”

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*