

Børsmeddelelse nr. 5/2014
26. august 2014

Delårsrapport, 2. kvartal 2014

Bestyrelsen har dags dato udarbejdet delårsrapport pr. 30. juni 2014 for Fast Ejendom Danmark A/S.

- Resultatet af ejendommenes drift pr. 30. juni 2014 blev et overskud på 21,6 mio. kr. mod 29,7 mio. kr. pr. 30. juni 2013.
- Periodens administrationsomkostninger blev 2,8 mio. kr. mod 2,9 mio. kr. pr. 30. juni 2013.
- Periodens resultat før værdiregulering, finansielle poster og skat blev 18,8 mio. kr. (30. juni 2013: 26,7 mio. kr.)
- Periodens finansielle omkostninger, opgjort netto, blev 8,5 mio. kr. (30. juni 2013: 3,9 mio. kr.). I periodens finansielle omkostninger indgår negativ værdiregulering af renteswaps med 2,5 mio. kr. (30. juni 2013: + 4,8 mio. kr.) samt værdiregulering af prioritetsgæld med 0,1 mio. kr. (30. juni 2013: - 2,1 mio. kr.)
- Der er i perioden foretaget dagsværdiregulering af ejendomme med 2,4 mio. kr. Værdien af selskabets ejendomme udgør ultimo perioden 971,1 mio. kr. mod 968,7 mio. kr. ultimo 2013.
- Periodens resultat efter skat er herefter et overskud på 9,5 mio. kr. (30. juni 2013: 19,1 mio. kr.)
- Periodens pengestrøm fra driften blev 13,3 mio. kr. (30. juni 2013: 19,4 mio. kr.) Den lavere pengestrøm skyldes primært den lavere lejeindtægt og de højere driftsomkostninger i forhold til samme periode sidste år. Bestyrelsen forventer herefter en pengestrøm i niveauet 26 mio. kr. for hele 2014 mod tidligere udmeldt 32 mio. kr.
- Ultimo andet kvartal var udlejningsgraden 80,0 mod 81,8 ultimo 2013.
- Loan To Value udgør ultimo perioden 72,0 pct. i forhold til 73,5 pct. ultimo 2013.

- Ultimo perioden er indre værdi pr. aktie 85,35 mod 81,88 ultimo 2013, svarende til en stigning på 4,23 pct.
- Egenkapitalen udgør ultimo perioden 233,9 mio. kr. mod 224,4 mio. kr. ultimo 2013.
- Selskabet har ikke erhvervet eller solgt ejendomme i perioden.
- Som en naturlig konsekvens af den omstrukturering fra en forening til et sædvanligt ejendomsselskab, der blev gennemført i 2013, har bestyrelsen med virkning fra 2015 besluttet at hjemtage de administrative opgaver, der indtil nu er blevet varetaget af Deas A/S. Det er forventningen, at selskabet herved vil komme tættere på ejendommenes drift og opnå en endnu bedre kontakt til sine lejere.
- Etableringen af egen ejendomsadministration forventes ikke at påvirke resultatet for 2014 væsentligt.
- For hele 2014 forventer bestyrelsen således fortsat et resultat af primær drift før værdireguleringer, finansielle poster og skat i niveauet 42 mio. kr. (2013: 48,0 mio. kr.)

*For yderligere oplysninger venligst kontakt
bestyrelsesformand Niels Roth, 40 11 02 11, eller
direktør Lars Frederiksen, 40 36 41 09*

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	4
Hoved- og nøgletal.....	5
Bestyrelsens beretning	6
Begivenheder i perioden 1. januar til 30. juni 2014	7
Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb	7
Forventninger til hele året.....	7
Indre værdi.....	8
Totalindkomstopgørelse	9
Balance	10
Pengestrømsopgørelse.....	11
Noter	13
Selskabets ejendomsportefølje	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato udarbejdet delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. juni 2014 for Fast Ejendom Danmark A/S.

Delårsrapporten, 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 danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede virksomheder.

Det er vores opfattelse, at delårsrapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. juni 2014.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse af udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat og koncernens finansielle stilling som helhed og en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen står overfor.

København, den 26. august 2014

Niels Roth
formand

Flemming Borreskov
næstformand

Peter Olsson

FAST EJENDOM

Hoved- og nøgletal

Koncernens hoved- og nøgletal t.kr.

	1.1 - 30.6 2014	1.1 - 30.6 2013	31.12 2013
Hovedtal			
Totalindkomstopgørelse			
Lejeindtægter	36.064	41.446	81.242
Resultat af ejendommenes drift	21.562	29.663	56.271
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2.400	2.600	-65.900
Administrationsomkostninger	-2.768	-2.929	-8.274
Resultat af primær drift	21.194	29.334	-17.903
Finansielle poster, netto	-8.534	-3.930	-11.851
Resultat før skat	12.660	25.404	-29.754
Resultat før skat ekskl. dagsværdireguleringer	10.260	22.804	36.146
Periodens resultat	9.494	19.053	-39.220
Balance			
Langfristede aktiver	975.046	1.042.256	972.646
Kortfristede aktiver	97.084	28.622	80.157
Selskabskapital	5.482	3.000	5.482
Egenkapital	233.939	233.572	224.445
Langfristede gældsforpligtelser	787.474	787.212	787.851
Kortfristede gældsforpligtelser	50.717	50.094	40.507
Balancesum	1.072.130	1.070.878	1.052.803
Antal aktier i omløb, stk.	2.741.107	3.000	2.741.107
Nøgletal			
Ejendomsafkast før værdiregulering (Afkastgrad 1) (pct.)	*) 1,93	2,57	4,77
Ejendomsafkast efter værdiregulering (Afkastgrad 2) (pct.)	*) 2,17	2,82	-1,78
Periodens forrentning målt på indre værdi	*) 4,23	8,88	-12,23
Forrentning af egenkapital (pct.)	*) 4,14	8,50	-17,87
Areal ultimo (kvm.)	161.936	161.936	161.936
Udlejningsgrad (pct.)	80,0	85,6	81,8
Gennemsnitligt vægтет afkastkrav excl. udviklingsejendomme (pct.)	7,09	7,12	7,12
Resultat af ejendomme (kr. pr. udlejet kvm.)	*) 167	214	425
Husleje (kr. pr. kvm. *)	*) 279	299	613
Resultat af ejendomme inkl. værdiregulering (kr. pr. kvm.)	*) 185	233	-73
Dagsværdi af ejendomme (kr. pr. kvm.)	5.997	6.405	5.982
Omkostningsprocent (pct.)	*) 0,28	0,28	0,85
Indre værdi	85,35	77.857,00	81,88
Børskurs	40,00	-	45,00
Resultat pr. aktie (kr.)	*) 3,46	6.351,00	-14,31
Gennemsnitlig lånerente (pct.)	*) 0,78	0,84	1,68
Loan to Value	72,0	74,0	73,5

*) Nøgletal pr. 30.06.2013 og 30.06.2014 er ikke omregnet til helårsnøgletal

Definitioner og beregningsformler fremgår af selskabets årsrapport for 2013

Bestyrelsens beretning

Resultatet af ejendommenes drift pr. 30. juni blev et overskud på 21,6 mio. kr. mod 29,7 mio. kr. pr. 30. juni 2013. Det lavere resultat skyldes dels faldende lejeindtægter (-5,4 mio. kr.), dels stigende driftsomkostninger (-2,7 mio. kr.). Begge forhold er et resultat af en stigende tomgang, og dermed øgede driftsomkostninger for udlejer at betale, samt udlejningsomkostninger og et faldende lejeniveau ved genudlejning af ledige lejemål.

Periodens administrationsomkostninger blev 2,8 mio. kr. mod 2,9 mio. kr. pr. 31. juni 2013.

Periodens resultat før værdiregulering, finansielle poster og skat blev herefter 18,8 mio. kr. (30. juni 2013: 26,7 mio. kr.)

Periodens finansielle omkostninger, opgjort netto, blev 8,5 mio. kr. (30. juni 2013: 3,9 mio. kr.)

De finansielle omkostninger sammensætter sig af renteudgifter netto på -6,2 mio. kr. (30. juni 2013: -6,6 mio. kr.), kursregulering af prioritetsgæld med 0,1 mio. kr. (30. juni 2013: -2,1 mio. kr.) samt dagsværdiregulering af renteswaps med -2,5 mio. kr. (30. juni 2013: +4,8 mio. kr.).

Den gennemsnitlige effektive rente på selskabets prioritetsgæld pr. 30. juni 2014 var 1,34 pct. p.a. mod 1,41 pct. p.a. 30. juni 2013.

Dagsværdien af selskabets ejendomme er pr. 30. juni 2014 reguleret med 2,4 mio. kr. og udgør ultimo perioden 971,1 mio. kr. mod 968,7 mio. kr. ultimo 2013.

Der er ved værdiansættelsen af selskabets ejendomme pr. 30. juni 2014 anvendt et gennemsnitligt vægtet afkastkrav på 7,1 pct. (31. december 2013: 7,1 pct.).

Periodens resultat efter skat er herefter et overskud på 9,5 mio. kr. (30. juni 2013: 19,1 mio. kr.)

Periodens pengestrøm fra driften blev 13,3 mio. kr. (30. juni 2013: 19,4 mio. kr.) Den lavere pengestrøm skyldes primært den lavere lejeindtægt og de højere driftsomkostninger i forhold til samme periode sidste år.

Udlejningsgraden, målt på lejeindtægt fra selskabets ejendomsportefølje, var med udgangen af perioden 80,0 pct. mod 81,8 pct. ved udgangen af 2013.

Der er i løbet af første halvår fraflyttet lejemål med et samlet areal på 10.834 kvadratmeter, mens der tilsvarende er udlejet 6.058 kvadratmeter. Den årlige leje for de udlejede arealer udgør 2,2 mio. kr. En del af lejekontrakterne træder dog først i kraft i løbet af andet halvår, hvorfor den fulde økonomiske effekt af udlejningerne først indtræder senere. Selskabet fører desuden forhandlinger om udlejning af yderligere en række lejemål.

Selskabets prioritetsgæld udgør ultimo 2. kvartal 788,0 mio. kr. Realkreditlånene er optaget med halvårlig rentefastsættelse (CIBOR 6). Den gennemsnitlige varighed på selskabets låneportefølje var ultimo perioden 1,32 år.

Loan To Value (nettogælden i forhold til ejendomsporteføljens værdi) udgør ultimo perioden 72,0 pct. i forhold til 73,5 pct. ultimo 2013.

Egenkapitalen udgør ultimo perioden 233,9 mio. kr. mod 224,4 mio. kr. ultimo 2013.

Begivenheder i perioden 1. januar til 30. juni 2014

Køb og salg af ejendomme

Selskabet har ikke erhvervet eller solgt ejendomme i perioden.

Renteafdækning

Selskabet har indgået tre renteswaps á 87,0 mio. kr. til en fast rente i perioden 29. september 2012 til 30. september 2017 på henholdsvis 1,88, 1,74 og 1,46 pct. p.a. Bestyrelsen overvåger løbende udviklingen på rentemarkedet og vurderer, om det vil være hensigtsmæssigt at foretage yderligere renteafdækning.

Organisation

Som en naturlig konsekvens af den omstrukturering fra en forening til et sædvanligt ejendomsselskab, der blev gennemført i 2013, har bestyrelsen med virkning fra 2015 besluttet at hjemtage de administrative opgaver, der indtil nu er blevet varetaget af DEAS A/S. Det er forventningen, at selskabet herved vil komme tættere på ejendommenes drift og opnå en endnu bedre kontakt til sine lejere. Selskabet har desuden pr. 1. august ansat en asset manager, der blandt andet skal forstærke indsatsen for genudlejning af ledige lejemål.

På baggrund af Selskabets stærke fokus på drift og administration af ejendommene har Finanstilsynet oplyst, at Selskabet ikke vil blive anset for omfattet af lovgivningen om finansielt tilsyn med ejendomsvirksomheder (FAIF lovgivningen).

Etableringen af egen ejendomsadministration forventes ikke at påvirke resultatet for 2014 væsentligt.

Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

Der er ikke efter regnskabsperiodens udløb og frem til offentliggørelsen af denne delårsrapport indtruffet begivenheder, som i væsentlig grad påvirker resultatet eller balancen.

Forventninger til hele året

For hele 2014 forventer bestyrelsen fortsat et resultat af primær drift før værdireguleringer, finansielle poster og skat i niveauet 42 mio. kr. (2013: 48,0 mio. kr.)

Selskabets pengestrøm fra driftsaktivitet forventes i 2013 at være positiv i niveauet 26 mio. kr. mod tidligere forventet 32 mio. kr. Den lavere pengestrøm skyldes primært den lavere lejeindtægt og de højere driftsomkostninger i forhold til sidste år.

Indre værdi

Selskabets indre værdi beregnes dagligt og offentliggøres ligeledes dagligt via fondsbørsen. Opgørelsen af indre værdi tager højde for ændringer i værdien af selskabets aktiver og passiver opgjort til dagsværdi samt resultatet af den løbende drift.

Ultimo perioden er indre værdi pr. aktie 85,35 mod 81,88 ultimo 2013, svarende til en stigning på 4,23 pct. Stigningen i indre værdi skyldes selskabets positive resultat i perioden.

Totalindkomstopgørelse

	Koncern				
	1.4 - 30.06.14	1.4 - 30.06.13	1.1 - 30.06.14	1.1 - 30.6.13	1.1 - 31.12.13
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Lejeindtægter investeringsejendomme	17.680	20.512	36.064	41.446	81.242
Omkostninger investeringsejendomme	-7.618	-5.861	-14.502	-11.783	-24.971
Dagsværdireg. investeringsejendomme	5.600	0	2.400	2.600	-65.900
Bruttoresultat	15.662	14.651	23.962	32.263	-9.629
Administrationsomkostninger	-982	-1.448	-2.768	-2.929	-8.274
Resultat af primær drift (EBIT)	14.680	13.203	21.194	29.334	-17.903
Finansielle indtægter	1.353	4.799	113	6.616	4.493
Finansielle omkostninger	-5.168	-5.505	-8.647	-10.546	-16.344
Resultat før skat	10.865	12.497	12.660	25.404	-29.754
Skat af periodens resultat	-2.717	-3.125	-3.166	-6.351	-9.466
Periodens resultat	8.148	9.372	9.494	19.053	-39.220
Anden totalindkomst efter skat	0	0	0	0	0
Totalindkomst i alt	8.148	9.372	9.494	19.053	-39.220

Balance

Koncern

Note	30.06 2014 t.kr.	30.06 2013 t.kr.	31.12 2013 t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	971.100	1.037.200	968.700
Udskudt skatteaktiv	3.946	5.056	3.946
Langfristede aktiver	975.046	1.042.256	972.646
Tilgodehavender fra lejere	128	97	224
Andre tilgodehavender	2.271	2.853	3.438
Periodeafgrænsningsposter	5.746	5.061	176
Tilgodehavender	8.145	8.011	3.838
Likvide beholdninger	88.939	20.611	76.319
Kortfristede aktiver	97.084	28.622	80.157
Aktiver	1.072.130	1.070.878	1.052.803
Passiver			
Selskabskapital	5.482	3.000	5.482
Overført resultat	228.457	230.572	218.963
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0	0
Medlemmernes formue	233.939	233.572	224.445
3 Prioritetsgæld	787.474	787.212	787.851
Langfristede forpligtelser	787.474	787.212	787.851
Skyldig selskabsskat	1.103	0	1.103
3 Prioritetsgæld	530	528	531
Leverandørgæld	1.219	264	1.314
Anden gæld	47.865	49.302	36.948
Periodeafgrænsningsposter	0	0	611
Kortfristede forpligtelser	50.717	50.094	40.507
Passiver	1.072.130	1.070.878	1.052.803

Pengestrømsopgørelse

	1.1 - 30.06 2014	1.1 - 30.06 2013	31.12 2013
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultat af primær drift (EBIT)	21.194	29.334	-17.903
Tilbageførsel af dagsværdiregulering	-2.400	-2.600	65.900
Ændring i driftskapital	957	-224	-98
Betalt skat	-340	-492	1.068
Pengestrøm fra primær drift	19.411	26.018	48.967
Finansielle indtægter	113	6.616	4.493
Finansielle omkostninger	-8.647	-10.546	-16.344
Tilbageførsel af værdiregulering af prioritetsgæld	-113	2.138	3.044
Tilbageførsel af dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	2.496	-4.846	-4.405
Pengestrøm fra driftsaktivitet	13.260	19.380	35.755
Ændring af mellemværende med tilknyttede virksomheder	0	0	-389
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	0	0	-389
Kapitalindsud	0	0	41.069
Afdrag og indfrielse på prioritetsgæld	-265	-263	-527
Deposita, lejere	-375	-742	-1.791
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-640	-1.005	38.717
Periodens pengestrøm	12.620	18.375	74.083
Likvider primo	76.319	2.236	2.236
Likvider ultimo	88.939	20.611	76.319

Koncern

	Selskabs- kapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	Fore- slået udbytte t.kr.	Egen- kapital t.kr.
2014				
Egenkapital, primo	5.482	218.963	0	224.445
Totalindkomst i alt	<u>0</u>	<u>9.494</u>	<u>0</u>	<u>9.494</u>
Egenkapital ultimo 2. kvartal	<u>5.482</u>	<u>228.457</u>	<u>0</u>	<u>233.939</u>
2013				
Egenkapital, primo	3.000	211.519	0	214.519
Totalindkomst i alt	<u>0</u>	<u>19.053</u>	<u>0</u>	<u>19.053</u>
Egenkapital ultimo 2. kvartal	<u>3.000</u>	<u>230.572</u>	<u>0</u>	<u>233.572</u>

Noter

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 2013, hvortil der henvises.

2. Skøn og estimater

Udarbejdelsen af delårsrapporter kræver, at ledelsen foretager regnskabsmæssige skøn og estimater, som påvirker anvendelsen af regnskabspraksis og indregnede aktiver, forpligtelser, indtægter og omkostninger. Faktiske resultater kan afvige fra disse skøn.

De væsentlige 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 2013.

3. Prioritetsgæld

	30.06.2014	2013
	t.kr.	t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	<u>788.004</u>	<u>788.382</u>
Nominal værdi af prioritetsgæld	<u>785.312</u>	<u>785.577</u>
Prioritetsgæld forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	530	531
Efter et år og før fem år efter balancedagen	62.384	62.914
Efter fem år efter balancedagen	<u>725.090</u>	<u>724.937</u>
	<u>788.004</u>	<u>788.382</u>
Prioritetsgæld er indregnet således i balancen		
Langfristede forpligtelser	787.474	787.851
Kortfristede forpligtelser	<u>530</u>	<u>531</u>
	<u>788.004</u>	<u>788.382</u>

FAST EJENDOM

Selskabets ejendomme er udelukkende finansieret i dansk realkredit. Realkreditlån optages med lang løbetid (20-30 år) og kort rentefastsættelse (6 måneder).

En overvejende del af gælden (98 pct.) er optaget med udsat amortisering.

Med udgangspunkt i nettogælden ved udgangen af regnskabsperioden vil en ændring på 1 pct. -point i det generelle renteniveau medføre en ændring i selskabets årlige renteomkostninger før skat på ca. 7,9 mio. kr.

4. Transaktioner med nærtstående parter

Der har i perioden været følgende transaktioner mellem koncernen og nærtstående parter til denne:

	30.06.2014 t.kr.	30.06.2013 t.kr.
Bestyrelsen:		
Bestyrelseshonorar	<u>188</u>	<u>0</u>

FAST EJENDOM

Selskabets ejendomsportefølje

Ejendomstype	Dagsværdi	Porteføljeandel	Udlejningsareal i m ²
Kontor			
Produktionsvej 12	2600 Glostrup		1.459
Produktionsvej 14	2600 Glostrup		1.459
Produktionsvej 24	2600 Glostrup		1.404
Produktionsvej 26	2600 Glostrup		1.487
Lykkesholms Allé 100-102	8260 Viby J		1.800
Tomsagervej 3	8230 Åbyhøj		550
Tomsagervej 7	8230 Åbyhøj		750
Sydmarken 42	2860 Søborg		2.917
Baltorpvvej 154-158	2750 Ballerup		13.377
Aldersrogade 6C	2100 Kbh. Ø.		3.644
Ørbækvej 268	5220 Odense		2.433
Hejrevej 37-39	2200 København NV		5.143
Kontor i alt	381.600.000	39,3%	36.423
Butik			
Mølleedamsvej 2	3460 Birkerød		2.446
Rugårdsvej 48-50	5000 Odense		5.173
Butik i alt	48.400.000	5,0%	7.619
Lager og produktion			
Hjulmagervej 6	7100 Vejle		7.036
Gunnar Clausens Vej 26 A	8260 Viby J		3.220
Gunnar Clausens Vej 26 B	8260 Viby J		2.091
Gunnar Clausens Vej 26 C	8260 Viby J		1.717
Gunnar Clausens Vej 36	8260 Viby J		1.430
Gunnar Clausens Vej 40	8260 Viby J		4.119
Gunnar Clausens Vej 58	8260 Viby J		1.703
Rudolfgårdsvej 9	8260 Viby J		1.234
Mørupvej 9	7400 Herning		9.777
Hvidelvej 19	7400 Herning		3.806
Sletvej 38-40	8310 Tranbjerg		12.363
Jens Juuls Vej 2	8260 Viby J		5.036
Handelsvej 21	5260 Odense		11.678
Handelsvej 28	5260 Odense		8.199
Handelsvej 30-32	5260 Odense		6.340
Vesterlundvej 6	2730 Herlev		3.260
Bredbjergvej 1	2630 Taastrup		12.436
Kærup Industrivej	4100 Ringsted		13.988
Lager og produktion i alt	401.700.000	41,4%	109.433
Bolig			
Skipperstræde	6000 Kolding		5.911
Rådhusvej 11-13	2920 Charlottenlund		2.550
Bolig i alt	138.000.000	14,2%	8.461
Andre ejendomme			
Gunnar Clausens Vej 52	8260 Viby J		0
Tomsagervej 5	8230 Åbyhøj		0
Andre ejendomme i alt	1.400.000	0,1%	0
Grand total	971.100.000	100,0%	161.936