

Børsmeddelelse nr. 21/2018  
30. april 2018

## **Delårsrapport 1. kvartal 2018**

Bestyrelsen har dags dato udarbejdet delårsrapport pr. 31. marts 2018 for Fast Ejendom Danmark A/S.

- Resultatet af ejendommenes drift pr. 31. marts 2018 blev et overskud på 11,0 mio. kr. mod 13,5 mio. kr. pr. 31. marts 2017.
- Periodens administrationsomkostninger blev 2,5 mio. kr. mod 2,3 mio. kr. pr. 31. marts 2017.
- Periodens resultat før værdiregulering, finansielle poster og skat blev 8,4 mio. kr. (31. marts 2017: 11,2 mio. kr.)
- Periodens finansielle resultat, opgjort netto, blev -0,8 mio. kr. (31. marts 2017: -4,4 mio. kr.). Heraf udgør periodens renteudgifter netto -2,0 mio. kr. (31. marts 2017: -3,4 mio. kr.), mens dagsværdiregulering af renteswaps udgør 0,0 mio. kr. (31. marts 2017: 1,1 mio. kr.) og af prioritetsgæld +1,2 mio. kr. (31. marts 2017: -2,1 mio. kr.)
- Værdien af selskabets ejendomme udgør ultimo perioden 868,2 mio. kr. hvilket svarer til værdien ultimo 2017.
- Periodens resultat efter skat er herefter et overskud på 6,0 mio. kr. (31. marts 2017: 5,3 mio. kr.)
- Periodens pengestrøm fra driften blev 2,2 mio. kr. (31. marts 2017: 2,0 mio. kr.)
- Ultimo perioden var udlejningsgraden 87,7 (31. marts 2017: 91,1).
- Loan To Value netto udgør ultimo perioden 59,0 pct. (31. marts 2017: 65,9 pct.)
- Ultimo perioden er indre værdi pr. aktie 119,9 mod 117,4 ultimo 2017, svarende til en stigning på 2,1 pct.
- Egenkapitalen udgør ultimo perioden 318,5 mio. kr. mod 314,5 mio. kr. ultimo 2017.

## FAST EJENDOM

- Selskabet har ikke erhvervet eller solgt ejendomme i perioden.
- For hele 2018 forventer bestyrelsen et resultat af primær drift før værdireguleringer, finansielle poster og skat i niveauet 30 mio. kr. (2017: 46,5 mio. kr.) mod det tidligere udmeldte niveau på 32 mio. kr. Det lavere resultat kan i al væsentlighed henføres til ej budgetterede mægleromkostninger i forbindelse med udlejning af Bredebjergvej, øgede omkostninger til istandsættelse samt modernisering af lejemål ved nyudlejning.
- Bestyrelsen forventer en pengestrøm fra driften i niveauet 16 mio. kr. for hele 2018 mod det tidligere udmeldte niveau på 18 mio. kr. Den reducerede pengestrøm kan henføres til det lavere resultat af primær drift før værdireguleringer, finansielle poster og skat samt ændring i sammensætningen af øvrig driftskapital.

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

### Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	4
Hoved- og nøgletal.....	5
Bestyrelsens beretning .....	6
Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb .....	7
Forventninger til hele året.....	7
Totalindkomstopgørelse .....	8
Balance .....	9
Pengestrømsopgørelse.....	11
Noter .....	13
Selskabets ejendomsportefølje .....	15

### **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen har dags dato udarbejdet delårsrapporten for perioden 1. januar til 31. marts 2018 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. 31. marts 2018 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 31. marts 2018.

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 30. april 2017

Niels Roth  
formand

Peter Olsson  
næstformand

Søren Hofman Laursen

Koncernens hoved- og nøgletal	1.1. - 31.3.2018	1.1. - 31.3.2017	31.12.2017
<b>Hovedtal i t.kr.</b>			
<b>Totalindkomstopgørelse</b>			
Lejeindtægter	18.358	19.913	78.304
Resultat af ejendommenes drift	10.956	13.541	49.881
Værdireguleringer af investeringsejendomme	0	0	-500
Administrationsomkostninger	-2.543	-2.328	-10.089
Resultat før værdireguleringer, finansielle poster og skat	8.413	11.213	46.495
Resultat af primær drift	8.413	11.213	45.995
Finansielle poster, netto	-772	-4.386	-11.708
Resultat før skat	7.640	6.826	34.287
Resultat før skat ekskl. dagsværdireguleringer	7.640	6.826	34.787
Årets resultat	5.960	5.325	29.497
<b>Balance</b>			
Langfristede aktiver	868.200	956.413	868.200
Kortfristede aktiver	95.207	69.911	91.486
Selskabskapital	5.482	5.482	5.482
Egenkapital	318.457	296.409	314.460
Langfristede gældsforpligtelser	610.634	701.995	613.480
Kortfristede gældsforpligtelser	34.316	27.921	31.746
Balancesum	963.407	1.026.324	959.686
Investering i langfristede aktiver	0	0	0
Antal aktier i omløb, stk.	2.655.228	2.741.107	2.677.531
<b>Nøgletal</b>			
Ejendomsafkast før værdiregulering (Afkastgrad 1) (pct.)	1,0	1,2	5,1
Ejendomsafkast efter værdiregulering (Afkastgrad 2) (pct.)	1,0	1,2	5,0
Årets forrentning målt på indre værdi	2,1	1,8	10,6
Forrentning af egenkapital (pct.)	1,9	1,8	9,7
Areal ultimo (kvm.)	152.154	158.065	152.154
Udlejningsgrad (pct.)	87,7	91,1	88,1
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav (pct.)	7,0	7,1	7,0
Resultat af ejendomme (kr. pr. udlejet kvm.)	82	94	372
Husleje (kr. pr. kvm)	138	139	584
Resultat af ejendomme inkl. værdiregulering (kr. pr. kvm.)	82	94	368
Dagsværdi af ejendomme (kr. pr. kvm.)	5.706	6.051	5.706
Omkostningsprocent (pct.)	0,29	0,24	1,16
Indre værdi	119,94	108,13	117,44
Børskurs	90,00	86,50	97,00
Resultat pr. aktie (kr.)	2,24	1,94	10,89
Gennemsnitlig lånerente (pct.)	0,35	0,50	1,89
Loan to Value	59,0	65,9	59,5
Gennemsnitlig antal ansatte	6	7	7

Definitioner og beregningsformler fremgår af selskabets årsrapport for 2017  
Nøgletal pr. 31.3.2018 og 31.3.2017 er ikke omregnet til helårstal

## Bestyrelsens beretning

Koncernens lejeindtægter i perioden udgør 18,4 mio. kr. mod 19,9 mio. kr. pr. 31. marts 2017. Faldet skyldes primært salget af Skippergården men også en stigende tomgang.

Ejendommenes driftsomkostninger blev i perioden 7,4 mio. kr. mod 6,4 mio. kr. pr. 31. marts 2017. Stigningen i driftsomkostningerne skyldes øgede omkostninger til såvel udlejning (-0,7 mio. kr.) som særindretning af lejemål (-0,3 mio. kr.).

Resultatet af ejendommenes drift pr. 31. marts blev et overskud på 11,0 mio. kr. mod 13,5 mio. kr. pr. 31. marts 2017.

Periodens administrationsomkostninger blev 2,5 mio. kr. mod budgetteret 2,3 mio. kr. pr. 31. marts 2017.

Periodens resultat før værdiregulering, finansielle poster og skat blev herefter 8,4 mio. kr. (31. marts 2017: 11,2 mio. kr.)

Periodens finansielle resultat, opgjort netto, blev -0,8 mio. kr. (31. marts 2017: -4,4 mio. kr.) Heraf udgør periodens renteudgifter netto -2,0 mio. kr. (31. marts 2017: -3,5 mio. kr.), mens dagsværdiregulering af renteswaps udgør 0,0 mio. kr. (31. marts 2017: 1,1 mio. kr.) og af prioritetsgæld +1,2 mio. kr. (31. marts 2017: -2,0 mio. kr.)

Den gennemsnitlige effektive rente inklusiv bidrag på selskabets prioritetsgæld pr. 31. marts 2018 var 1,40 pct. p.a. mod 1,96 pct. p.a. 31. marts 2017.

Dagsværdien af selskabets ejendomme udgør ultimo perioden 868,2 mio. kr., hvilket er uændret i forhold til ultimo 2017.

Der er ved værdiansættelsen af selskabets ejendomme pr. 31. marts 2018 anvendt et gennemsnitligt vægтет afkastkrav på 7,0 pct. (31. december 2017: 7,0 pct.).

Periodens resultat efter skat er herefter et overskud på 6,0 mio. kr. (31. marts 2017: 5,3 mio. kr.)

Periodens pengestrøm fra driften blev 2,2 mio. kr. (31. marts 2017: 2,0 mio. kr.)

Udlejningsgraden, målt på lejeindtægt fra selskabets ejendomsportefølje, var med udgangen af perioden 87,7 pct. mod 88,1 pct. ved udgangen af 2017.

## FAST EJENDOM

Selskabets prioritetsgæld udgør ultimo 1. kvartal 599,4 mio. kr. Realkreditlånene er optaget med halvårlig rentefastsættelse (CIBOR 6). Den gennemsnitlige varighed på selskabets låneportefølje var ultimo perioden 0,28 år.

Loan To Value udgør ultimo perioden 59,0 pct. (ultimo 2017: 59,5 pct.)

Egenkapitalen udgør ultimo perioden 318,5 mio. kr. mod 314,5 mio. kr. ultimo 2017.

### Køb og salg

Selskabet har ikke erhvervet eller solgt ejendomme i perioden.

### Renteafdækning

Selskabet har pt. ingen renteafdækning. Bestyrelsen overvåger løbende udviklingen på rentemarkedet og vurderer, om det vil være hensigtsmæssigt at foretage renteafdækning.

### **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 2018 forventer bestyrelsen et resultat af primær drift før værdireguleringer, finansielle poster og skat i niveauet 30 mio. kr. (2017: 46,5 mio. kr.) mod det tidligere udmeldte niveau på 32 mio. kr. Det lavere resultat kan i al væsentlighed henføres til en forventning om øgede omkostninger til istandsættelse, modernisering af lejemål samt mægleromkostninger i forbindelse med nyudlejning.

Bestyrelsen forventer en pengestrøm fra driften i niveauet 16 mio. kr. for hele 2018 mod det tidligere udmeldte niveau på 18 mio. kr. Den reducerede pengestrøm kan henføres til det lavere resultat af primær drift før værdireguleringer, finansielle poster og skat samt ændring i sammensætningen af øvrig driftskapital.

### **Indre værdi**

Selskabets indre værdi beregnes kvartalsvis og offentliggøres 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 119,94 mod 117,44 ultimo 2017, svarende til en stigning på 2,1 pct.

**Totalindkomstopgørelse**

<u>Note</u>	1.1. - 31.3.18 t.kr.	1.1. - 31.3.17 t.kr.	1.1. - 31.12.17 t.kr.
Lejeindtægter investeringsejendomme	18.358	19.913	78.304
Omkostninger investeringsejendomme	-7.402	-6.372	-28.423
Dagsværdiregl. investeringsejendomme	0	0	-500
<b>Bruttoresultat</b>	<b>10.956</b>	<b>13.541</b>	<b>49.381</b>
Administrationsomkostninger	-2.543	-2.328	-10.089
Andre driftsindtægter	0	0	6.703
<b>Resultat af primær drift (EBIT)</b>	<b>8.413</b>	<b>11.213</b>	<b>45.995</b>
Finansielle indtægter	1.255	1.127	2.321
Finansielle omkostninger	-2.027	-5.513	-14.029
<b>Resultat før skat</b>	<b>7.641</b>	<b>6.826</b>	<b>34.287</b>
Skat af periodens resultat	-1.681	-1.501	-4.790
<b>Periodens resultat</b>	<b>5.960</b>	<b>5.325</b>	<b>29.497</b>
Anden totalindkomst efter skat	0	0	0
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>5.960</b>	<b>5.325</b>	<b>29.497</b>



**Balance**

<u>Note</u>	<u>31.03.2018</u> t.kr.	<u>31.03.2017</u> t.kr.	<u>31.12.2017</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	868.200	956.400	868.200
Driftsmidler	<u>0</u>	<u>13</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede aktiver</b>	<b><u>868.200</u></b>	<b><u>956.413</u></b>	<b><u>868.200</u></b>
<b>Langfristede aktiver</b>	<b><u>868.200</u></b>	<b><u>956.413</u></b>	<b><u>868.200</u></b>
Tilgodehavender fra lejere *)	4.064	1.332	270
Andre tilgodehavender	89	807	1.944
Periodeafgrænsningsposter	<u>3.585</u>	<u>5.432</u>	<u>542</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>7.738</u></b>	<b><u>7.571</u></b>	<b><u>2.756</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>87.469</u></b>	<b><u>62.340</u></b>	<b><u>88.730</u></b>
<b>Kortfristede aktiver</b>	<b><u>95.207</u></b>	<b><u>69.911</u></b>	<b><u>91.486</u></b>
<b>Aktiver</b>	<b><u>963.407</u></b>	<b><u>1.026.324</u></b>	<b><u>959.686</u></b>

\*) Tilgodehavende fra lejere udgøres af deposita i forbindelse med nyudlejning.  
Beløbet er indbetalt primo april måned.

**Balance**

<u>Note</u>	<b>31.03.2018</b> <b>t.kr.</b>	<b>31.03.2017</b> <b>t.kr.</b>	<b>31.12.2017</b> <b>t.kr.</b>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital	5.482	5.482	5.482
Overført resultat	312.975	290.927	308.978
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>318.457</b>	<b>296.409</b>	<b>314.460</b>
Udskudte skatteforpligtelser	2.025	1.501	2.025
Deposita	29.650	27.365	26.039
3 Prioritetsgæld	578.959	673.129	585.416
<b>Langfristede forpligtelser</b>	<b>610.634</b>	<b>701.995</b>	<b>613.480</b>
Skyldig selskabsskat	4.136	1.376	2.584
3 Prioritetsgæld	20.476	19.144	20.438
Leverandørgæld	2.023	713	3.664
Anden gæld	7.662	6.662	4.773
Periodeafgrænsningsposter	20	24	287
<b>Kortfristede forpligtelser</b>	<b>34.316</b>	<b>27.920</b>	<b>31.746</b>
<b>Passiver</b>	<b>963.407</b>	<b>1.026.324</b>	<b>959.686</b>

**Pengestrømsopgørelse**

	1.1 - 31.3.18 t.kr.	1.1 - 31.3.17 t.kr.	31.12 2017 t.kr.
Resultat af primær drift (EBIT)	8.413	11.213	45.994
Tilbageførsel af ikke likvide poster	0	0	2.260
Tilbageførsel af dagsværdiregulering af ejendomme	0	0	500
Tilbageførsel af regnskabsmæssig gevinst ved salg	0	0	-6.703
Ændring i driftskapital	-4.009	-5.653	-731
Betalt skat	-129	-91	-1.558
<b>Pengestrøm fra primær drift</b>	<b>4.275</b>	<b>5.469</b>	<b>39.762</b>
Finansielle indtægter	1.255	1.127	2.321
Finansielle omkostninger	-2.027	-5.513	-14.029
Tilbageførsel af dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-1.255	2.063	2.536
Tilbageførsel af dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	0	-1.127	-2.252
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>2.248</b>	<b>2.019</b>	<b>28.338</b>
Salg af investeringsejendomme	0	0	94.520
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>94.520</b>
Afdrag på prioritetsgæld	-5.165	-5.130	-19.568
Indfrielse af prioritetsgæld	0	0	-72.567
Køb af egne aktier	-1.955	0	-6.118
Deposita, lejere	3.611	478	-848
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-3.509</b>	<b>-4.652</b>	<b>-99.101</b>
<b>Periodens pengestrøm</b>	<b>-1.261</b>	<b>-2.633</b>	<b>23.757</b>
Likvider primo	88.730	64.973	64.973
<b>Likvider ultimo</b>	<b>87.469</b>	<b>62.340</b>	<b>88.730</b>

	<b>Koncern</b>		
	<b>Selskabs- kapital t.kr.</b>	<b>Overført resultat t.kr</b>	<b>Egen- kapital t.kr.</b>
<b>2018</b>			
Egenkapital, primo	5.482	308.978	314.460
Korrektion, primo	0	-8	-8
Årets køb af egne aktier	0	-1.955	-1.955
Totalindkomst i alt	<u>0</u>	<u>5.960</u>	<u>5.960</u>
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<u>5.482</u>	<u>312.975</u>	<u>318.457</u>
<b>2017</b>			
Egenkapital, primo	5.482	285.600	291.082
Årets køb af egne aktier	0	-6.118	-6.118
Totalindkomst i alt	<u>0</u>	<u>29.496</u>	<u>29.496</u>
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<u>5.482</u>	<u>308.978</u>	<u>314.460</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 2017, 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 2017.

### 3. Prioritetsgæld

	<b>31.03.2018</b>	<b>2017</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	599.435	605.854
Nominal værdi af prioritetsgæld	593.996	599.161
Prioritetsgæld forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	20.476	20.438
Efter et år og før fem år efter balancedagen	81.919	89.598
Efter fem år efter balancedagen	497.040	495.818
	<b>599.435</b>	<b>605.854</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Prioritetsgæld er indregnet således i balancen		
Langfristede forpligtelser	578.959	585.416
Kortfristede forpligtelser	20.476	20.438
	<b>599.435</b>	<b>605.854</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

Selskabets ejendomme er udelukkende finansieret i dansk realkredit. Realkreditlån optages med lang løbetid (20-30 år) og kort rentefastsættelse (6 måneder). 32 pct. af gælden er optaget med opsat 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. 5,9 mio. kr.

#### 4. Transaktioner med nærtstående parter

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

	<b>31.03.2018</b> <b>t.kr.</b>	<b>31.03.2017</b> <b>t.kr.</b>
Bestyrelsen:		
Bestyrelseshonorar	<u>125</u>	<u>125</u>

**Selskabets ejendomsportefølje**

Ejendom/type	Dagsværdi	Portefølje- andel	Udlejnings- areal i m2
<b>Kontor</b>			
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
Baltorpvej 154-158	2750	Ballerup	12.706
Aldersrogade 6C	2100	Kbh. Ø.	3.644
Ørbækvej 268	5220	Odense	2.433
Hejrevej 37-39	2200	København NV	5.143
<b>Kontor i alt</b>	<b>335.100.000</b>	<b>39%</b>	<b>35.752</b>
<b>Lager og produktion</b>			
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	3.140
Vesterlundvej 6	2730	Herlev	3.260
Bredbjergvej 1	2630	Taastrup	12.436
Kærup Industrivej	4100	Ringsted	13.988
<b>Lager og produktion i alt</b>	<b>423.400.000</b>	<b>49%</b>	<b>106.233</b>
<b>Andre ejendomme</b>			
Rådhusvej 11-13	2920	Charlottenlund	2.550
Mølledamsvej 2	3460	Birkerød	2.446
Rugårdsvej 48-50	5000	Odense	5.173
Gunnar Clausens Vej 52	8260	Viby J	0
Tomsagervej 5	8230	Åbyhøj	0
<b>Andre ejendomme i alt</b>	<b>109.700.000</b>	<b>13%</b>	<b>10.169</b>
<b>Grand total</b>	<b>868.200.000</b>	<b>100%</b>	<b>152.154</b>