

Børsmeddelelse nr. 2/2017
29. marts 2017

Koncernårsrapport 2016 og afholdelse af generalforsamling

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Fast Ejendom Danmark A/S.

Gennem 2016 har der været god efterspørgsel efter navnlig de mindre lejemål i Koncernens portefølje. I de områder, hvor Koncernens ejendomme er beliggende, er der dog stadig tale om et stagnerende lejeniveau og fortsat behov for trappeleje, rabatter og lignende i forbindelse med genudlejning. Hertil kommer et fortsat behov for opgradering af lejemålene for at kunne opfylde lejernes krav.

Resultatet af ejendommens drift er påvirket af investeringerne til opgradering og blev på 50,1 mio. kr. mod 51,9 mio. kr. i 2015. I kombination med en værdiregulering af porteføljen på 1,9 mio. kr. (2015: 4,6 mio. kr.) og finansieringsomkostninger på 12,9 mio. kr. (2015: 12,0) blev årets resultat 27,4 mio. kr. mod 33,0 mio. kr. i 2015.

Det gennemsnitlige vægtede forrentningskrav ved værdiansættelsen af Koncernens ejendomme er nedsat fra 7,3 pct. ultimo 2015 til 7,1 pct. ultimo 2016. Når ejendomsværdien ikke er steget markant som følge af det lavere afkastkrav skyldes det, at der samtidig under indtryk af markedssituationen er foretaget en nedsættelse af den vurderede markedsleje for en række af lejemålene.

Årets resultat medfører en forrentning af egenkapitalen på 9,9 pct. (2015: 13,3 pct.)

Koncernen har i løbet af året refinansieret låneporteføljen og sikret en ny 10 -årig afdragsfri periode på 47 pct. af restgælden. I forbindelse med refinansieringen er gælden nedbragt med et ekstraordinært afdrag på 80,8 mio. kr., som er finansieret af Koncernens likvide beholdninger.

I kort form kan årets resultater og forventningerne til 2017 opsummeres som følger:

- Ejendommenes driftsresultat er et overskud på 50,1 mio. kr. mod 51,9 mio. kr. i 2015.
- Ejendommenes lejeindtægter udgør 80,1 mio. kr. i 2016 mod 80,5 mio. kr. i 2015.
- De samlede driftsomkostninger er 30,1 mio. kr. (2015: 28,6 mio. kr.).
- Årets administrationsomkostninger blev uændret 9,2 mio. kr.

- Resultatet før værdiregulering, finansielle poster og skat er 40,9 mio. kr. (2015: 42,6 mio. kr.) svarende til børsmeddelelse af 28. oktober 2016, hvor bestyrelsen forventede et resultat i niveauet 40 mio. kr.
- Årets finansielle omkostninger, opgjort netto, er -12,9 mio.kr (2015: -12,0 mio.kr.).
- Koncernens resultat efter skat er herefter et overskud på 27,4 mio. kr. (2015: 33,0 mio. kr.)
- Koncernens pengestrøm fra driftsaktivitet udgør i året 18,0 mio. kr. (2015: 33,3 mio. kr.)
- I løbet af året er udlejningsgraden, målt på lejeværdi, faldet marginalt fra 91,5 pct. primo året til 90,8 pct. ved årets slutning.
- Ejendommenes dagsværdi udgør ultimo året 956,4 mio. kr. (2015: 954,5 mio. kr.)
- I forhold til ejendomsporteføljens værdi udgør gælden (Loan To Value) ultimo året 65,9 pct. (2015: 67,8)
- Egenkapitalen udgør ultimo året 291,1 mio. kr. (2015: 263,7 mio. kr.).
- Koncernens indre værdi per aktie udgør ultimo året 106,19 (2015: 96,18).
- For året 2017 forventer bestyrelsen et resultat af primær drift før værdireguleringer og finansielle poster i niveauet 37 mio. kr. (2016: 40,9 mio. kr.)
- Selskabets pengestrøm fra driftsaktivitet forventes i 2017 at være positiv i niveauet 27 mio. kr. (2016: 18,0 mio. kr.).
- I løbet af 2017 vil Selskabet påbegynde en aktiv tilpasning af ejendomsporteføljen. Som led i denne strategi vil Selskabet både gennem afhændelse og tilkøb af investeringsejendomme søge at sikre en bedre geografisk koncentration af porteføljen.
- Bestyrelsen vil på den førstkommende ordinære generalforsamling søge en 5-årig bemyndigelse til at påbegynde et tilbagekøb af Selskabets aktier. Såfremt bemyndigelsen bliver vedtaget, påtænker bestyrelsen i perioden frem til den ordinære generalforsamling 2018 at gennemføre tilbagekøb for et beløb på op til 10,0 mio. kr.



Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke betales udbytte for regnskabsåret 2016.

Selskabet afholder ordinær generalforsamling torsdag den 20. april 2017 fra kl. 16:00 på adressen c/o Kromann Reumert, Sundkrogsgade 5, 2100 København Ø.

Hele årsrapporten vedlægges i pdf format.

Med venlig hilsen

Niels Roth
Bestyrelsesformand

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