

Børsmeddelelse nr. 9/2021

28. oktober 2021

Delårsrapport for 1. – 3. kvartal 2021

Resumé

- Lejeindtægter: 58,1 mio. kr. (1. – 3. kvartal 2020: 47,3 mio. kr.). Ibrugtagning af en nyopført lagerbygning ultimo 2020 og en støt stigende interesse for selskabets lejemål i øvrigt, medfører både en fremgang i lejeindtægterne og en reduktion i tomgangen. Den øgede udlejning ses som et udtryk for at det er lykkedes at re-etablere udlejningsgraden i 2021 efter en række tidligere annoncerede opsigelser i 2020. Udlejningsgraden er de seneste tolv måneder hævet fra 66,9% (3. kvartal 2020) og 72,9% (ultimo 2020) til nu at udgøre 75,6%.
- Resultat af ejendommenes drift udgør 37,5 mio. kr. (1. – 3. kvartal 2020: 26,4 mio. kr.) og resultat af primær drift før værdireguleringer udgør 29,1 mio. kr. (1. – 3. kvartal 2020: 18,8 mio. kr.). Begge resultater afspejler primært stigningen i lejeindtægterne.
- Værdiregulering af investeringsejendomme: +50,5 mio. kr. (1. – 3. kvartal 2020: +1,7 mio. kr.) heraf +2,7 mio. kr. i 1. kvartal 2021 og +40,7 mio. kr. i 2. kvartal 2021. Værdireguleringen sker med afsæt i den konstaterede positive udvikling i udlejningsaktiviteterne samt de fortsat gunstige markedsvilkår.
- Værdien af selskabets ejendomme: 1.180,3 mio. kr. (ultimo 2020: 1.106,2 mio. kr.). Af en samlet stigning på 74,1 mio. kr. kan 23,6 mio. kr. henføres til forbedringer af ejendommene og 50,5 mio. kr. til urealiserede dagsværdireguleringer.
- Resultat før skat: 73,8 mio. kr. (1. – 3. kvartal 2020: 13,9 mio. kr.) er væsentlig påvirket af værdireguleringer i perioden.
- Pengestrøm fra driftsaktiviteten udgør 15,6 mio. kr. (1. – 3. kvartal 2020: 13,6 mio. kr.) og afspejler på den ene side et øget resultat før værdireguleringer og på den anden side et fald i driftskapitalen som følge af tilbagebetaling af COVID-19 hjælpepakker, nedbringelse af leverandør- og anden gæld samt en stigning i tilgodehavende moms og øvrige udlæg.
- Udlejningsgraden udgør 75,6% og korrigeret for udviklingstunge ejendomme 79,9% (ultimo 2020 henholdsvis 72,9% og 77,1%). Der er fortsat en god og positiv aktivitet i porteføljen, og ledelsen forventer, at udlejningsgraden, ekskl. udviklingstunge ejendomme, ultimo 2021 vil overstige 80%.
- Selskabet har pr. den 20. oktober 2021 (børsmeddelelse nr. 8) hævet sin forventning til resultat af primær drift før værdireguleringer, pengestrømme fra driftsaktiviteten og et før skat resultatet til niveauerne 37 mio. kr., 23 mio. kr. og 80 mio. kr. Dette kan sammenholdes med de tidligere udmeldte niveauer i halvårsrapporten pr. den 26. august 2021 på henholdsvis 33 mio. kr., 22 mio. kr. og 70 mio. kr.

Administrerende direktør Torben Schultz udtaler:

Som udmeldt i tidligere børsmeddelelser i 2021, senest i børsmeddelelse nr. 8 pr. den 20. oktober 2021, har vi igen året oplevet en stigende efterspørgsel på især lager- og logistikejendomme, hvor vi fortsat oplever stigende lejeniveauer og stor efterspørgsel. Udviklingen i dette segment drives af en fortsat stigning i e-handlen, nu også kombineret med et ønske om sikkerhed for at have produkter til rådighed, i et marked præget af usikkerhed i forsyningskæderne.

For så vidt angår kontorsegmentet er det selskabets opfattelse, at det billede som tegner sig som en afledt effekt af corona krisen, ikke er en efterspørgsel efter færre m², men snarere efter lejemål som i et varierende omfang tilbyder attraktive fællesfaciliteter, fleksibilitet, mulighed for afholdelse af videokonferencer, teams møder m.v. Selskabet er i stigende grad i stand til at imødekomme denne efterspørgsel, som følge af den udvikling vi gennemfører i forbindelse med konvertering fra domicillejemål til mindre lejemål, evt. i kombination med kontorhotel. Udlejningsaktiviteterne har igennem året således generelt været positive.

Denne positive udvikling igennem året, for hvilken grundlaget bl.a. blev skabt i det positive udlejningsscenarie ultimo 2020, har medført, at lejeindtægter fra nye lejere er kommet tidligere på året end oprindeligt forudsat. Dette resultat allerede i første halvår i en pæn stigning i lejeindtægterne i forhold til samme periode sidste år, og er fortsat i tredje kvartal med en stigning på 27% over niveauet for samme periode i 2020.

Resultatet er, at udlejningsgraden stiger til 75,6% pr. den 30. september 2021 mod 72,9% pr. den 30. juni 2021 og 66,9% pr. den 30. september 2020.

Som udmeldt i seneste selskabsmeddelelse fra den 20. oktober 2021, har selskabet hævet sin forventning til resultat af primær drift før værdireguleringer for hele regnskabsåret fra niveauet 33 mio. kr. til niveauet 37 mio. kr. Selskabet hævdede samtidig sin forventning til et før skat resultatet fra niveauet 70 mio. kr. til niveauet 80 mio. kr. primært som følge af den yderligere gennemførte opskrivning i juli kvartal af selskabets portefølje.

Yderligere oplysninger:

Torben Schultz
Adm. direktør
Tlf. 40 10 28 76

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE		3. kvrt	3. kvrt	1. - 3. kvrt.	1. - 3. kvrt.	
DKK 1.000		2021	2020	2021	2020	2020
Lejeindtægter		19.618	15.362	58.136	47.325	64.857
Omkostninger vedr. investeringsejendomme		-5.804	-6.917	-20.673	-20.931	-30.064
Resultat af ejendommenes drift		13.814	8.445	37.463	26.394	34.793
Værdireguleringer af investeringsejendomme		7.112	2.134	50.511	1.687	19.638
Bruttoresultat		20.926	10.579	87.974	28.080	54.431
Administrationsomkostninger		-2.445	-2.307	-8.367	-7.614	-11.129
Resultat af primær drift		18.480	8.271	79.607	20.467	43.302
Resultat af primær drift før værdireguleringer		11.369	6.138	29.096	18.780	23.664
Finansielle poster, netto		-1.912	-3.252	-5.786	-6.557	-8.892
Resultat før skat		16.569	5.019	73.822	13.910	34.410
Skat		-3.645	-1.104	-16.241	-3.060	-8.545
Resultat efter skat		12.924	3.915	57.581	10.850	25.865
BALANCE						
Langfristede aktiver		1.182.243	1.080.592	1.182.243	1.080.592	1.108.466
Kortfristede aktiver		23.905	28.536	23.905	28.536	42.116
Selskabskapital		5.319	5.319	5.319	5.319	5.319
Egenkapital		465.540	392.601	465.540	392.601	407.818
Langfristede gældsforpligtelser		629.053	678.854	629.053	678.854	702.617
Kortfristede gældsforpligtelser		111.555	37.673	111.555	37.673	40.147
Balancesum		1.206.148	1.109.128	1.206.148	1.109.128	1.150.582
Antal aktier i omløb	stk.	2.570.979	2.570.979	2.570.979	2.570.979	2.570.979
REGNSKABSRELATEREDE NØGLETAL						
Forrentning af egenkapital ¹⁾	%	3,0	2,0	13,2	2,8	6,5
Ejendomsafkast før værdiregulering (Afkastgrad 1) ¹⁾	%	1,0	0,6	2,5	1,8	3,2
Ejendomsafkast efter værdiregulering (Afkastgrad 2) ¹⁾	%	1,6	0,8	6,9	1,9	4,0
Omkostningsprocent ¹⁾	%	0,2	0,2	0,7	0,7	1,0
Gennemsnitlig lånerente ¹⁾	%	0,4	0,3	1,1	1,0	1,2
Gennemsnitlig antal ansatte		7	7	7	7	7
Areal ultimo	m ²	185.021	172.169	185.021	172.169	184.690
Resultat af ejendomme, udlejet ¹⁾	kr/m ²	99	73	268	229	258
Husleje, udlejet ¹⁾	kr/m ²	140	133	416	411	482
Resultat af ejendomme inkl. dagsværdiregulering ¹⁾	kr/m ²	150	92	629	244	404
Resultat pr. aktie ¹⁾	DKK	5,03	1,52	22,40	4,22	10,06
Udlejningsgrad, målt i lejeværdi ultimo	%	75,6	66,9	75,6	66,9	72,9
Udlejningsgrad ekskl. udviklingstunge ejendomme ²⁾	%	79,9	70,8	79,9	70,8	77,1
Dagsværdi af ejendomme	kr/m ²	6.379	5.991	6.379	5.991	6.002
Gennemsnitligt vægтет afkastkrav	%	6,6	6,9	6,6	6,9	6,9
Loan to Value	%	53,6	58,2	53,6	58,2	56,8
Indre værdi	DKK	181,08	152,70	181,08	152,70	158,62
Tilvækst i indre værdi, årlig ¹⁾	%	14,2	3,0	14,2	3,0	6,9
Tilvækst i indre værdi, gns. seneste fem år	%					10,5
Børskurs	DKK	125,00	126,00	125,00	126,00	119,00
'Discount', børskurs i forhold til indre værdi	%	31	17	31	17	25

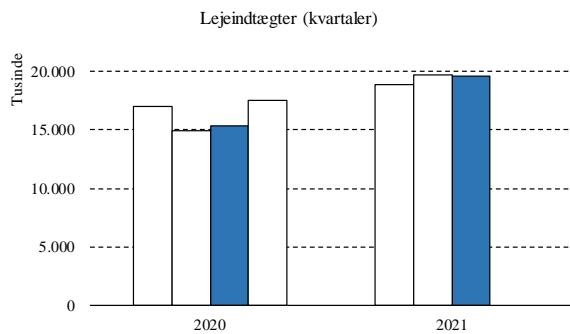
Definitioner og beregningsformler fremgår af selskabets årsrapport

¹⁾ År-til-dato kolonner er ikke omregnet til årsbasis.

²⁾ Udlejningsgrad ekskl. ejendommen Baltorpevej, der betragtes som en udviklingstung ejendom.

Ledelsesberetning

Koncernens lejeindtægter udgør 58,1 mio. kr. (1. – 3. kvartal 2020: 47,3 mio. kr.).



Fremgangen kan bl.a. henføres til ibrugtagningen (oktober 2020) af en nyopført lagerbygning på 10.000 m² i Ringsted, hvor en ny samlet tiårig lejeaftale, med en solid og finansiell stærk lejer, løftede lejeindtægterne med godt 5 mio. kr. p.a. Derudover oplever selskabet en støt stigende interesse for de øvrige lejemål i porteføljen, som følge af en generelt forbedret udlejningssituation og dermed faldende tomgang. Særligt lager- og logistikejendommene, som selskabets portefølje indeholder en væsentlig andel af, er begunstiget af en stor efterspørgsel og et lavt udbud i markedet. Men også kontorlejemål, som tidligere har udgjort domicillejemål, som 'gentænkes' og ombygges til at imødekomme efterspørgslen på kontorfællesskaber og/eller mindre kontorlejemål, oplever en stigende efterspørgsel. I tråd hermed har selskabet konverteret yderligere kontorareal til kontorhotel med et deraf højere lejeniveau til følge.

Året 2020 var kendetegnet ved nogle større fraflytninger i første halvår med efterfølgende genudlejninger i andet halvår samt ibrugtagning af lageret i Ringsted i 4. kvartal. Den øgede udlejning ses som et udtryk for at det er lykkedes at reetablere udlejningsgraden, der således er hævet fra 66,9% pr. den 30. september 2020, til 72,9% ultimo 2020 og 75,6% pr. den 30. september 2021.

Omkostninger vedr. investeringsejendomme udgør 20,7 mio. kr. hvilket er på niveau med samme periode sidste år

(1. – 3. kvartal 2020: 20,9 mio. kr.). I juli kvartal har selskabet tilpasset niveauet for årets vedligeholdelse af ejendommene, med lavere omkostninger til følge. Dette har været en medvirkende, men uafhængig, faktor til at kompensere det merforbrug af eksterne konsulentytelser anvendt på ejendomsudvikling, der blev konstateret ved aflæggelsen af halvårsrapporten. De omprioriterede vedligeholdelsesopgaver kan indeholdes i budgettet for år 2022 og det forventes således ikke, at tilpasningen medfører et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb.

Resultat af ejendommens drift er herefter realiseret med et overskud på 37,5 mio. kr. (1. – 3. kvartal 2020: 26,4 mio. kr.).

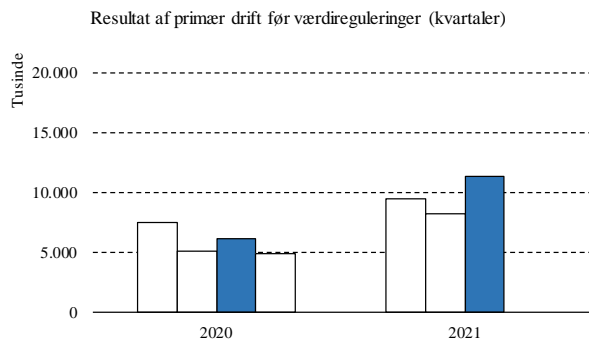
Værdiregulering af investeringsejendomme. År til dato er der foretaget dagsværdireguleringer af porteføljen på +50,5 mio. kr. (inkl. +2,7 mio. kr. i 1. kvartal og +40,7 mio. kr. i 2. kvartal). Værdireguleringen sker med udgangspunkt i den konstaterede positive udvikling i udlejningsaktiviteterne samt de fortsat gunstige markedsvilkår.

Porteføljens værdi pr. den 30. september 2021 udgør 1.180,3 mio. kr., svarende til en stigning på +74,1 mio. kr. (ultimo 2020: 1.106,2 mio. kr.). Heraf udgør forbedringsarbejder +23,6 mio. kr. og dagsværdireguleringer +50,5 mio. kr.

Administrationsomkostningerne udgør 8,4 mio. kr. (1. – 3. kvartal 2020: 7,6 mio. kr.). Afvigelsen på -0,8 mio. kr. kan primært henføres til en regulering af en hensættelse til skyldig bonus, vikar og rekrutteringsomkostninger samt øgede huslejeomkostninger.

Det gennemsnitlige antal ansatte udgør 7 fuldtidsansatte (1. – 3. kvartal 2020: 7 fuldtidsansatte).

Resultat af primær drift før værdireguleringer udgør herefter 29,1 mio. kr. (1. – 3. kvartal 2020: 18,8 mio. kr.).



Periodens finansielle resultat, opgjort netto, udgør -5,8 mio. kr. (1. – 3. kvartal 2020: -6,6 mio. kr.). Resultatet sammensættes af prioritets- og bankrenter på -6,4 mio. kr. (1. – 3. kvartal 2020: -5,7 mio. kr.), låneomkostninger på -0,1 mio. kr. (1. – 3. kvartal 2020: -0,6 mio. kr.) samt urealiserede værdireguleringer af prioritetsgælden på +0,7 mio. kr. (1. – 3. kvartal 2020: -0,3 mio. kr.).

Prioritetsrenterne er positivt påvirket af såvel de løbende afdrag som et mindre fald i det generelle renteniveau. Den vægtede prioritetsrente/bidragssats udgør 1,03% i juli kvartal mod 1,14% i første halvår 2021 og 1,21% ultimo 2020. Dette modsvarer imidlertid af øgede finansielle omkostninger, herunder etableringsomkostninger og øgede bankrenter, fra finansieringen af den nye lagerbygning i Ringsted.

Periodens resultat før skat er herefter et overskud på 73,8 mio. kr. (1. – 3. kvartal 2020: 13,9 mio. kr.).

Periodens pengestrøm fra driftsaktivitet udgør +15,6 mio. kr. (1. – 3. kvartal 2020: +13,6 mio. kr.) og afspejler på den ene side det øgede resultat før værdireguleringer og på den anden side en negativ påvirkning fra ændringerne i driftskapitalen. Driftskapitalen falder som følge af en stigning i de kortfristede tilgodehavender i form af forudbetalte omkostninger, moms og diverse udlæg, samt ned-

bringelse af leverandør- og anden gæld, herunder en planmæssig tilbagebetaling af COVID-19 hjælpepakkerne (udskudte betalingsfrister på ejendomsskatter og A-skatter).

Selskabets prioritetsgæld udgør 559,0 mio. kr. Gælden er i perioden reduceret med 15,8 mio. kr. fordelt på 15,1 mio. kr. i afdrag og 0,7 mio. kr. i urealiseret kursregulering af prioritetsgælden. Realkreditlånene er primært optaget med halvårlig og et enkelt lån med kvartalsvis rentefastsættelse (CIBOR 6 og CIBOR 3).

Bankgælden er øget med 0,1 mio. kr. til 90,5 mio. kr. i forbindelse med etablering af en kreditfacilitet. Ved købet af Ejendomsselskabet Ringager ApS fik selskabet bevilget en byggekredit på op til 50% af den realiserede byggesum, dog max. 22,5 mio. kr. Kreditten er nu etableret med en skønnet trækingsret pr. den 30. september i niveauet 10 mio. kr. Udbetaling heraf forventes påbegyndt i november måned.

Belåningsgrad (Loan To Value) inkl. likvider udgør ultimo perioden 53,6 % mod 56,8 % ved årsskiftet.

Ændringen i belåningsgraden kan henføres til en øget værdi af ejendomsporteføljen fra igangværende projekter aktiveret på ejendommene, dagsværdireguleringer kombineret med afdrag på prioritetsgælden.

Egenkapitalen udgør 465,5 mio. kr. mod 407,8 mio. kr. ved årsskiftet.

Selskabskapitalen er uændret 5,3 mio. kr. Det samlede antal aktier i selskabet er 2.659.442 stk. inklusive 88.463 stk. egne aktier, svarende til at der er 2.570.979 stk. aktier i omløb.

Udlejning. År til dato er der gennemført 34 indflytninger (+5,7 mio. kr. / 8.931 m²), 17 fraflytninger (-2,5 mio. kr. / 4.479 m²) samt reguleringer af tomgangslejen (-1,3 mio. kr.).

	Kontrakt- be- holdning, mio. kr.		Tomgang, mio. kr.		Udlejningsgrad, pct.	
	Q3 2021	2020	Q3 2021	2020	Q3 2021	2020
Portefølje ex. udviklingstunge ejendomme	84,9	82,3	17,1	18,9	79,9	77,1
Udviklingstunge ejendomme	8,6	8,6	5,7	5,8	33,4	32,4
Portefølje i alt	93,5	90,9	22,8	24,7	75,6	72,9

Selskabets samlede udlejningsgrad, beregnet ved lejekontrakternes helårseffekt, udgør herefter 75,6% mod 72,9% ved årsskiftet. Korrigeret for den udviklingstunge ejendom i Ballerup udgør udlejningsgraden 79,9% mod 77,1% ved årsskiftet. Ledelsen forventer at udlejningsgraden, ekskl. udviklingstunge ejendomme, ultimo 2021 vil overstige 80%.

Køb og salg. Selskabet har i 2021 solgt ejendommen beliggende Lykkesholms Alle 100-102 i Viby Jylland for 16,0 mio. kr. Salget effektueres pr. den 31. oktober 2021 og påvirker likviditeten positivt med +7 mio. kr.

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

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

Pr. den 30. september 2021 udgør den indre værdi pr. aktie 181,1 mod 152,7 pr. den 30. september 2020 og 158,6 pr. den 31. december 2020, svarende til en stigning på

henholdsvis 18,6% og 14,2%

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

Forventninger til hele året. Selskabet har med børsmeddelelse nr. 8 pr. den 20. oktober 2021 hævet sin forventning til resultat af primær drift før værdireguleringer, pengestrømme fra driftsaktiviteten og et før skat resultat til niveauerne 37 mio. kr., 23 mio. kr. og 80 mio. kr. Opjusteringen, fra niveauerne henholdsvis 33 mio. kr., 22 mio. kr. og 70 mio. kr., foretages med udgangspunkt i den forbedrede udlejningssituation, med faldende tomgang og højere lejeniveauer, samt en regulering af niveauet for vedligeholdelse af ejendommene. Før skat resultatet er endvidere særlig påvirket af periodens samlede opskrivning af ejendomsporteføljen på +50,5 mio. kr.

I forhold til de udmeldte forventninger til regnskabsåret 2021 vil resultatet af primær drift før værdireguleringer, på nuværende tidspunkt, alene i begrænset omfang kunne påvirkes negativt af lejernes betalingsevne, udvikling i lejeniveau og tomgang.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato udarbejdet delårsrapport for perioden 1. januar til 30. september 2021 for koncernen Fast Ejendom Danmark A/S.

Rapporten, 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 krav i årsregnskabsloven. Rapporten er endvidere aflagt efter de samme regnskabsprincipper som blev anvendt i årsrapporten for regnskabsåret 2020.

Det er vores opfattelse, at rapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. den 30. september 2021 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. september 2021.

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.

Brøndby, den 28. oktober 2021

Direktionen

Torben Schultz
Adm. direktør

Bestyrelsen

Niels Roth
Formand

Peter Olsson
Næstformand

Søren Hofman Laursen

Totalindkomstopgørelse for koncernen

DKK 1.000	3. kv 2021	3. kv 2020	1. - 3. kv 2021	1. - 3. kv 2020	2020
Lejeindtægter	19.618	15.362	58.136	47.325	64.857
Omkostninger vedr. investeringsejendomme	-5.804	-6.917	-20.673	-20.931	-30.064
Resultat af ejendommens drift	13.814	8.445	37.463	26.394	34.793
Værdireguleringer af investeringsejendomme	7.112	2.134	50.511	1.687	19.638
Bruttoresultat	20.926	10.579	87.974	28.080	54.431
Administrationsomkostninger	-2.445	-2.307	-8.367	-7.614	-11.129
Resultat af primær drift	18.480	8.271	79.607	20.467	43.302
Finansielle indtægter	0	0	2	0	0
Finansielle omkostninger	-2.162	-2.218	-6.500	-6.293	-8.564
Værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser	250	-1.034	713	-263	-328
Resultat før skat	16.569	5.019	73.822	13.910	34.410
Skat af periodens resultat	-3.645	-1.104	-16.241	-3.060	-8.545
Resultat efter skat	12.924	3.915	57.581	10.850	25.865
Resultat pr. aktie	5,03	1,52	22,40	4,22	10,06
Udvandet resultat pr. aktie	5,02	1,52	22,37	4,21	10,04
Antal aktier i omløb	2.570.979	2.570.979	2.570.979	2.570.979	2.570.979

Balance

DKK 1.000	30. sep. 2021	30. sep. 2020	31. dec. 2020
AKTIVER			
Investeringsejendomme	1.162.894	1.013.359	1.097.211
Igangværende projekter, investeringsejendomme	17.406	66.533	8.989
Leasingaktiver	278	351	338
Driftsmidler	1.665	348	1.928
Langfristede aktiver	1.182.243	1.080.592	1.108.466
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	260	2.060	463
Andre tilgodehavender	2.948	1.435	1.404
Tilgodehavende skat	0	0	448
Periodeafgrænsningsposter	3.896	4.034	2.476
Tilgodehavender	7.104	7.528	4.791
Likvide beholdninger	16.801	21.007	37.326
Kortfristede aktiver	23.905	28.536	42.116
AKTIVER I ALT	1.206.148	1.109.128	1.150.582

Balance

DKK 1.000	30. sep. 2021	30. sep. 2020	31. dec. 2020
PASSIVER			
Selskabskapital	5.319	5.319	5.319
Egne aktier	-10.000	-10.000	-10.000
Overført resultat	470.221	397.281	412.499
Egenkapital	465.540	392.601	407.818
Udskudte skatteforpligtelser	44.227	21.021	29.567
Deposita	30.395	27.405	27.731
Prioritetsgæld	538.780	559.857	554.718
Bankgæld	15.495	70.380	90.380
Leasingforpligtelser	156	191	221
Langfristede forpligtelser	629.053	678.854	702.617
Skyldig selskabsskat	714	1.950	0
Prioritetsgæld	20.227	19.897	20.125
Bankgæld	75.000	0	0
Leasingforpligtelser	126	168	118
Leverandørgæld	3.207	2.577	4.494
Anden gæld	11.103	12.753	13.134
Periodeafgrænsningsposter	1.177	327	2.276
Kortfristede forpligtelser	111.555	37.673	40.147
Forpligtelser i alt	740.607	716.527	742.764
PASSIVER I ALT	1.206.148	1.109.128	1.150.582

Opgørelse af egenkapital

DKK 1.000	Koncern		
	Selskabs- kapital	Overført resultat	Egen- kapital
Egenkapital 1. januar 2020	5.319	378.645	383.964
Regulering til primo	0	18	18
Totalindkomst i alt	0	10.850	10.850
Køb af egne aktier	0	-2.231	-2.231
Egenkapital 30. september 2020	5.319	387.282	392.601
Regulering til primo	0	-18	-18
Totalindkomst i alt	0	15.015	15.015
Aktieoptionsprogram	0	220	220
Egenkapital 31. december 2020	5.319	402.499	407.818
Totalindkomst i alt	0	57.581	57.581
Aktieoptionsprogram	0	141	141
Egenkapital 30. september 2021	5.319	460.221	465.540

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	3. kv 2021	3. kv 2020	1. - 3. kv 2021	1. - 3. kv 2020	2020
Resultat af primær drift	18.480	8.271	79.607	20.467	43.302
Tilbageførsel af ikke likvide poster	185	49	183	-501	324
Tilbageførsel af værdireguleringer	-7.111	-2.134	-50.511	-1.687	-19.638
Ændring i driftskapital	-2.784	-4.330	-6.728	2.034	9.017
Betalt selskabsskat	0	0	-419	-448	215
Pengestrøm fra primær drift	8.770	1.856	22.132	19.865	33.220
Finansielle omkostninger	-2.161	-2.218	-6.498	-6.293	-8.564
Pengestrøm fra driftsaktivitet	6.608	-362	15.633	13.572	24.656
Forbedringer af investeringsejendomme	-7.689	-23.459	-23.589	-59.306	-67.663
Køb af driftsmidler	-48	-109	-168	-109	-1.826
Køb af investeringsejendomme	0	0	0	0	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-7.737	-23.568	-23.757	-59.414	-69.489
Afdrag på prioritetsgæld	-5.097	-4.974	-15.124	-15.540	-20.514
Optagelse af prioritetsgæld	115	0	115	0	0
Optagelse af bankgæld	0	0	0	70.380	90.380
Afdrag på leasinggæld	10	-85	-56	-127	-170
Indfrielse af prioritetsgæld	0	-23.649	0	-23.649	-23.648
Køb af egne aktier	0	0	0	-2.231	-2.231
Salg af egne aktier	0	0	0	0	0
Deposita, lejere	1.533	1.543	2.664	-1.654	-1.328
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-3.439	-27.165	-12.401	27.180	42.489
Pengestrøm i alt	-4.568	-51.095	-20.525	-18.663	-2.344
Likvider, primo	21.369	72.103	37.326	39.670	39.670
Likvider, ultimo	16.801	21.007	16.801	21.007	37.326

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 2020, 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 2020.

3. Prioritetsgæld

DKK 1.000	30. september 2021	31. december 2020
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	559.007	574.843
Nominel værdi af prioritetsgæld	556.717	571.904
Prioritetsgælden forfalder til betaling således:		
Inden for et år efter balancedagen	20.227	20.125
Efter et år og før fem år efter balancedagen	87.564	87.564
Efter fem år efter balancedagen	451.216	467.154
	559.007	574.843
Prioritetsgælden er indregnet således i balancen:		
Langfristede forpligtelser	538.780	554.718
Kortfristede forpligtelser	20.227	20.125
	559.007	574.843

Selskabets ejendomme er primært finansieret med danske realkreditlån. Realkreditlån søges optaget med lang løbetid (20 – 30 år) og kort rentefastsættelse (tre til seks måneder).

Selskabet er endvidere finansieret med to banklån på i alt 90,4 mio. kr. og en byggekredit med en trækingsret, med udløb om 2,5

år, på op til 22,5 mio. kr. Banklånene er optaget som stående lån med udløb om 0,7 år og 2,5 år. Af prioritetsgælden er 43,4% optaget med opsat amortisering med udløb om 4,75 år.

Med udgangspunkt i nettogælden ved udgangen af regnskabsperioden vil en ændring på et procentpoint i det generelle renteniveau medføre en ændring i selskabets årlige renteomkostninger før skat på ca. 6,5 mio. kr.

4. Transaktioner med nærtstående parter

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

DKK 1.000	30. september 2021	31. december 2020
Bestyrelsen:		
Bestyrelseshonorar	413	550
Direktionen:		
Ingen transaktioner i perioden	0	0

Selskabets ejendomsportefølje

Ejendom/type		Dagsværdi, t.kr.	Andel	Udlejnings-areal, m2
Kontor				
Produktionsvej 12	2600	Glostrup		1.443
Produktionsvej 14	2600	Glostrup		1.442
Produktionsvej 24	2600	Glostrup		1.402
Produktionsvej 26	2600	Glostrup		1.496
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
Baltorpevej 154-158	2750	Ballerup		12.639
Aldersrogade 6C	2100	Kbh. Ø.		3.644
Ørbækvej 268	5220	Odense		2.426
Ringager	2605	Brøndby		19.470
Hejrevej 37-39	2200	København NV		4.892
Kontor i alt		443.100	38%	54.871
Lager				
Hjulgagervej 6	7100	Vejle		6.868
Gunnar Clausens Vej 26 A	8260	Viby J		3.062
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		4.372
Gunnar Clausens Vej 58	8260	Viby J		1.698
Rudolfgårdsvej 9	8260	Viby J		1.234
Mørupvej 9	7400	Herning		11.272
Hvidelvej 19	7400	Herning		3.806
Sletvej 38-40	8310	Tranbjerg		12.375
Jens Juuls Vej 2	8260	Viby J		5.097
Handelsvej 21	5260	Odense		11.634
Handelsvej 28	5260	Odense		8.199
Handelsvej 30-32	5260	Odense		3.145
Vesterlundvej 6	2730	Herlev		3.270
Bredbjergvej 1	2630	Taastrup		12.436
Kærup Industrivej	4100	Ringsted		26.405
Lager i alt		612.300	52%	120.110
Andre ejendomme og grunde				
Rådhusvej 11-13	2920	Charlottenlund		2.421
Mølledamsvej 2	3460	Birkerød		2.446
Rugårdsvej 48-50	5000	Odense		5.173
Gunnar Clausens Vej 52, grund	8260	Viby J		-
Tomsagervej 5, grund	8230	Åbyhøj		-
Andre ejendomme og grunde i alt		124.900	11%	10.040
Grand total		1.180.300	100%	185.021