

Nasdaq Copenhagen A/S

Selskabsmeddelelse
nr. 3 / 2020
København, 27. februar 2020
CVR. nr. 29 24 64 91
www.bostad.dk

BoStad A/S – Delårsrapport for perioden 1. juli – 31. december 2019

Bestyrelsen i BoStad A/S ("selskabet") har i dag behandlet og godkendt selskabets delårsrapport for perioden 1. juli – 31. december 2019. Delårsrapporten er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

Resultat af første halvår

- Periodens resultat før skat og værdireguleringer er et overskud på TDKK 5.449 mod et overskud på TDKK 15.710 for samme periode sidste år.
- Koncernomsætningen blev på TDKK 50.559 mod TDKK 52.331 for samme periode sidste år.
- Indre værdi pr. aktie udgør kr. 2,65 mod kr. 2,63 pr. 31. december 2018.
- Periodens dagsværdiregulering af investeringsejendomme og gæld udgør netto TDKK -4.290 mod TDKK 5.589 for samme periode sidste år.

Forventninger til regnskabsåret 2019/20

Selskabet forventer uændret et positivt resultat før skat og værdireguleringer i størrelsesordenen DKK 7-10 mio. for regnskabsåret 2019/20.

I januar 2020 indgik regeringen med andre partier en aftale om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger. Parterne er enige om at støtte et lovforslag fra regeringen om gennemførelse af aftalens initiativer med henblik på ikrafttræden den 1. juli 2020.

Hvis lovforslaget bliver vedtaget i dets nuværende form, skønnes det at få en negativ effekt på værdien af visse af BoStads ejendomme opgjort til mellem 40-50 mio. kr. Dette svarer til et fald i de berørte ejendommers værdier på mellem 12 og 15% og mellem 2 og 3% i forhold til BoStads samlede portefølje. Den skønnede effekt er ikke medtaget i forventningerne for regnskabsåret 2019/20.

Der gøres opmærksom på, at der er usikkerhed forbundet med opgørelsen af skønnet, der er baseret på selskabets vurderinger.

København, den 27. februar 2020
På selskabets vegne

William Kanta
Adm. direktør og bestyrelsesmedlem

Kontaktperson:

Eventuelle henvendelser vedrørende selskabsmeddelelsen kan rettes til William Kanta på telefon +45 3060 0449.

Hoved- og nøgletal

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning.

	1. halvår 1. juli 2019- 31. dec. 2019	1. halvår 1. juli 2018- 31. dec. 2018	Årsrapport 1. juli 2018- 30. juni 2019
	TDKK	TDKK	TDKK
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE			
Nettoomsætning	50.559	52.331	109.192
Resultat før finansielle poster	20.686	27.163	46.815
Finansielle poster, netto	-15.237	-11.453	-23.852
Resultat før dagsværdiregulering	5.449	15.710	22.963
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og gæld	-4.290	5.589	17.444
Periodens resultat før skat	1.159	21.299	40.407
Periodens resultat og totalindkomst	905	16.613	30.604
BALANCE			
Balancesum	1.924.718	1.809.308	1.859.620
Investeringsejendomme	1.801.181	1.732.514	1.730.491
Periodens investering i materielle anlægsaktiver	6.230	6.244	10.333
Egenkapital	416.219	345.824	359.815
Langfristede forpligtelser	1.299.461	1.339.779	1.262.381
Kortfristede forpligtelser	209.038	123.705	237.424
PENGESTRØMSOPGØRELSE			
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-15.901	16.898	8.118
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-1.476	-6.966	4.320
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	27.366	-80.971	-110.444
Periodens pengestrømme	9.989	-71.039	-98.006
NØGLETAL			
Afkastningsgrad (ROIC), %*	2,1	3,0	2,5
Soliditetsgrad, %	21,6	19,1	19,3
Forrentning af egenkapital før dagsværdiregulering, %*	2,8	9,3	6,7
Indre værdi pr. aktie, kr.	2,65	2,63	2,74
Indtjening pr. aktie (EPS), kr.	0,01	0,13	0,23
Aktiekurs, ultimo, kr.	2,16	1,94	2,22
Antal medarbejdere	8	10	10
* For halvåret er der omregnet til årsbasis			

Nøgletalsforklaringer og definitioner fremgår af årsrapporten for 2018/19 på side 13.

Ledelsesberetning

Begivenheder i perioden

Perioden har overordnet været præget af følgende forhold:

- Udviklingen i koncernens drift er primært påvirket af, at koncernen i 2018/19 frasolgte en ejendom og har tømt en anden ejendom for lejere, som led i udviklingen af denne. Sidstnævnte ejendom er solgt i første kvartal 2020.
- Selskabet har pr. 15. september 2019 overtaget anden etape af et rækkehusprojekt i Viborg via selskabet BoStad DS 8 ApS (tidl. Liseborg Plantage 2 ApS). Både første etape og anden etape er i drift, og udlejningen forløber som planlagt.
- Der er indgået refinansieringsaftaler med væsentlige realkreditinstitutter, herunder opnået delvis afdragsfrihed.
- Der er den 2. oktober 2019 gennemført en kapitalforhøjelse på nominelt DKK 25.480.482 B-aktier.
- Bestyrelsen i BoStad A/S blev på den ordinære generalforsamling den 22. oktober 2019 meddelt bemyndigelse i vedtægternes pkt. 4.6 til i perioden frem til den 22. oktober 2024 at optage lån ad én eller flere omgange mod udstedelse af konvertible gældsbreve, der af långiver kan konverteres til nye B-aktier med en pålydende værdi på indtil i alt nominelt DKK 250.000.000.
- Bestyrelsen har den 19. november 2019 besluttet delvist at udøve bemyndigelsen i vedtægternes pkt. 4.6 til at indgå aftale med selskabets storaktionær CL Denmark ApS om ydelse af et lån på op til DKK 250.000.000, der vil blive udbetalt efter særskilte trækningsanmodninger og mod selskabets udstedelse af konvertible gældsbreve. Endvidere har bestyrelsen den 19. november 2019 besluttet at optage et lån i henhold til førnævnte låneaftale på samlet DKK 25.200.000 mod udstedelse af et konvertibelt gældsbrev på DKK 25.200.000.
- Indgåelse af aftale om erhvervelse af fire projekter med nyopførte boligudlejningsejendomme. De fire boligprojekter, der er under opførelse, tilfører 46.293 kvadratmeter, fordelt på i alt 469 lejemål. To af ejendommene er beliggende i Silkeborg og de to øvrige er beliggende i henholdsvis Kolding og Vejle. Projekterne forventes at ville øge omsætningen med op til DKK 51 mio. om året. Købesummen for projekterne er baseret på en aftalt ejendomsværdi på i alt DKK 879,6 mio., der er genstand for sædvanlige reguleringer. Overdragelserne vil blive endeligt gennemført (closing) i takt med, at de enkelte projekter færdigopføres. Closing af de enkelte overdragelser forventes at finde sted (a) 1. september 2020 (Projekt Vimmerbyvej), (b) 2. november 2020 (Projekt Hvidsminde), (c) 1. december 2020 (Projekt Kobbelvænget II og III) samt (d) 1. marts 2021 (Projekt Tegl 4).
- Indgåelse af aftale om salg af kapitalandelene i BoStad DS 6 ApS, der ejer en byggegrund i Holbæk med byggepligt til opførelse af i alt 8.500 m² bolig. Aftalen giver mulighed for en tillægskøbesum til BoStad ved videresalg af projektet til tredjemand, idet BoStad dog kan forpligtes til at købe projektet tilbage til en aftalt pris på DKK 242,3 mio.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning i form af lejeindtægter mv. udgjorde i første halvår 2019/20 TDKK 50.559 mod TDKK 52.331 i samme periode sidste år, svarende til et fald på 3%. Faldet i omsætningen kan primært henføres til frasalg af en ejendom i 2018/19, og at en anden ejendom er tømt for lejere, som udgør TDKK 2.502, mens lejeindtægter fra overtagne lejligheder i rækkehusprojektet i Viborg bidrager positivt med TDKK 617.

Driftsomkostninger er steget med TDKK 909 og udgør for 1. halvår 2019/20 TDKK 17.443. Stigningen kan primært henføres til øgede omkostninger til drift efter overtagelsen af ovennævnte rækkehusprojekter i Viborg.

Andre eksterne omkostninger udgør TDKK 8.813 mod TDKK 3.809 i samme periode sidste år. Stigningen kan primært henføres til øgede omkostninger relateret til igangsættelse af byggeri på Holbæk Havn og efterfølgende salg af kapitalandelene i BoStad DS 6 ApS samt finansiering relateret til projektet på Holbæk Havn og selskabets køb af fire boligprojekter i Silkeborg, Kolding og Vejle på i alt 46.293 kvadratmeter fra Birch Ejendomme. Herudover er der afholdt omkostninger til organisatoriske ændringer.

Finansielle poster, netto, er steget med TDKK 3.784 og udgør TDKK 15.237 i 1. halvår 2019/20. Stigningen skyldes primært øgede finansieringsomkostninger efter omlægning af en større del af koncernens gæld og opnåelse af delvis afdragsfrihed, herunder regnskabsmæssig rentetilskrivning på det af selskabet udstedte konvertible gældsbevis.

Balance

Investeringsejendomme udgør pr. 31. december 2019 TDKK 1.801.181 mod TDKK 1.730.491 pr. 30. juni 2019.

Prioritetsgæld, gæld til pengeinstitutter og konvertibelt gældsbevis til tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. december 2019 TDKK 1.397.606 mod TDKK 1.388.161 pr. 31. december 2018.

Pengestrømsopgørelse

Periodens pengestrømme for perioden 1. juli – 31. december 2019 udgør TDKK 9.989 mod TDKK -71.039 for samme periode sidste år. De positive pengestrømme kan primært henføres til indbetalt kapitalforhøjelse på netto TDKK 54.294 og optagelse af konvertibelt gældsbevis hos tilknyttede virksomheder på TDKK 25.200, mens der er afdraget og indfriet lån for TDKK 52.128.

Begivenheder efter udløb af rapporteringsperioden

Der er indgået aftaler om salg af ejendomme for over DKK 100 mio. Salgene er gennemført i overensstemmelse med selskabets strategi om at fokusere porteføljen omkring boligejendomme i regionale byer med vækst, hvilket forventes gennemført via frasalg af udvalgte erhvervsejendomme, samt frasalg af boligejendomme udenfor de geografiske kerneområder.

Selskabet har opnået bindende kredittilsagn på realkreditfinansiering af selskabets køb af fire boligprojekter i Silkeborg, Kolding og Vejle på i alt 46.293 kvadratmeter fra Birch Ejendomme samt et eventuelt tilbagekøb af projektet på Holbæk Havn og har besluttet at sikre kredittilsagn via betaling af commitment fee, indtil lånene hjemtages.

Der er herudover ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsperiodens afslutning, der øver indflydelse på selskabets rapportering for perioden 1. juli – 31. december 2019.

Forventninger til regnskabsåret 2019/20

Med udgangspunkt i følgende forudsætninger forventer selskabet uændret et overskud før skat og værdireguleringer i størrelsesordenen DKK 7-10 mio. for regnskabsåret 2019/20:

- Forventede øgede omkostninger til indhentelse af vedligeholdelsesmæssigt efterslæb på koncernens ældre boligudlejningsejendomme for hurtigere at højne kvaliteten af boligmassen og nedbringe tomgangen.
- Øgede omkostninger relateret til igangsættelse af byggeri på Holbæk Havn og efterfølgende salg af kapitalandelene i BoStad DS 6 ApS samt finansiering relateret til projektet på Holbæk Havn og selskabets køb af fire boligprojekter i Silkeborg, Kolding og Vejle på i alt 46.293 kvadratmeter fra Birch Ejendomme.
- Omkostninger til organisatoriske ændringer.
- Øgede finansieringsomkostninger efter omlægning af en større del af koncernens gæld og opnåelse af delvis afdragsfrihed, herunder regnskabsmæssig rentetilskrivning på det af selskabet udstedte konvertible gældsbevis.
- Resultatforventningerne er baseret på en uændret ejendomsportefølje i forhold til seneste aflagte årsrapport, dog reguleret for frasalget af ejendomme i første kvartal 2020, og resultateffekt af overtagne lejligheder i rækkehusprojekter i Viborg.
- Omsætningen er baseret på en forudsætning om forøgede årlige lejeindtægter på 1,5%, og driftsomkostningerne forventes også at stige med ca. 1,5%. Driftsomkostningerne vil være væsentligt påvirket af omfanget af afholdte vedligeholdelsesomkostninger.

Forventningerne til den fremtidige økonomiske udvikling er i sagens natur forbundet med usikkerhed, og selskabets faktiske resultater kan derfor afvige fra forventningerne. Forhold som kan medføre, at de opnåede resultater afviger fra forventningerne, er blandt andet, men ikke udelukkende, ændringer i de makroøkonomiske og politiske forudsætninger, ejendomsmarkedet, ændringer i forudsætningerne om leje og tomgang samt driftsomkostninger, volatilitet i ejendomspriser, lovmæssige ændringer inden for blandt andet skat, mulige forstyrrelser i driften som følge af udefrakommende begivenheder mv. For en uddybning af disse og andre faktorer henvises til afsnittet om risikofaktorer i selskabets årsrapport for 2018/19. De væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer er uændrede i forhold til beskrivelsen i årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten for første halvår af regnskabsåret 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsrapporter" og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Der er ikke udarbejdet delårsrapport for moderselskabet. Delårsrapporten aflægges i danske kroner (DKK).

Anvendt regnskabspraksis i delårsrapporten er uændret i forhold til selskabets årsrapport for 2018/19, der er udarbejdet i overensstemmelse med de internationale regnskabsstandarder (IFRS) som godkendt af EU samt de krav, som følger af IFRS-bekendtgørelsen i medfør af årsregnskabsloven og Nasdaq Copenhagen A/S' øvrige bestemmelser for selskaber, der har aktier til notering.

Der henvises til årsrapporten for 2018/19 for en nærmere beskrivelse af regnskabspraksis.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. juli – 31. december 2019 for BoStad A/S.

Delårsrapporten, som ikke er revideret eller gennemgået af selskabets revisor, er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 " Præsentation af delårsrapporter", som godkendt af EU og yderligere danske krav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Det er vores opfattelse, at delårsrapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. juli – 31. december 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat og den finansielle stilling samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen står over for.

København, den 27. februar 2020

Direktion

William Kanta

Bestyrelse

Maqboolali Mohamed

William Kanta

Jacob Smergel-Krog

Totalindkomstopgørelse for perioden 31. juli – 31. december 2019

	1. halvår 1. juli 2019- 31. dec. 2019	1. halvår 1. juli 2018- 31. dec. 2018	Årsrapport 1. juli 2018- 30. juni 2019
	TDKK	TDKK	TDKK
Nettoomsætning	50.559	52.331	109.192
Driftsomkostninger	-17.443	-16.534	-41.580
Bruttoresultat	33.116	35.797	67.612
Personaleomkostninger	-3.350	-4.461	-9.693
Andre eksterne omkostninger	-8.813	-3.809	-10.426
Afskrivninger	-267	-364	-678
Resultat før finansielle poster	20.686	27.163	46.815
Finansielle indtægter	103	81	159
Finansielle omkostninger	-15.340	-11.534	-24.011
Resultat før dagsværdiregulering	5.449	15.710	22.963
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-6.729	1.933	14.542
Dagsværdiregulering af gæld i investeringsejendomme	2.439	3.656	2.902
Resultat før skat	1.159	21.299	40.407
Skat af periodens resultat	-254	-4.686	-9.803
Periodens resultat og totalindkomst	905	16.613	30.604
Indtjening pr. aktie (EPS), kr. (svarer til udvandet indtjening pr. aktie, kr.)	0,01	0,13	0,23

Balance pr. 31. december 2019

	31. dec. 2019	31. dec. 2018	Årsrapport 30. juni 2019
	TDKK	TDKK	TDKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	1.801.181	1.732.514	1.730.491
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	570	2.643	1.998
Deposita	439	321	300
Langfristede aktiver	1.802.190	1.735.478	1.732.789
Handelsvarer	64.943	0	62.822
Tilgodehavender fra salg og udlejning	3.697	2.330	3.367
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	106	0	0
Andre tilgodehavender	1.950	2.966	17.942
Periodeafgrænsningsposter	1.439	1.163	2.296
Likvide beholdninger	50.393	67.371	40.404
Kortfristede aktiver	122.528	73.830	126.831
Aktiver	1.924.718	1.809.308	1.859.620
Passiver			
Aktiekapital	156.947	131.466	131.466
Overført resultat	259.272	214.358	228.349
Egenkapital	416.219	345.824	359.815
Prioritetsgæld	1.234.946	1.304.910	1.227.934
Deposita og forudbetalt leje	4.916	8.166	2.662
Aktiebaseret vederlæggelse	0	668	0
Skyldig selskabsskat	128	4.686	944
Skyldigt sambeskatningsbidrag	0	0	6
Konvertibelt gældsbevis til tilknyttede virksomheder	23.955	0	0
Udskudte skatteforpligtelser	35.516	21.349	30.835
Langfristede forpligtelser	1.299.461	1.339.779	1.262.381
Prioritetsgæld	28.141	44.327	102.028
Gæld til pengeinstitutter	110.564	13.014	58.199
Deposita og forudbetalt leje	28.238	30.708	29.761
Skyldig selskabsskat	0	20.591	21.167
Leverandører	6.001	5.831	8.367
Anden gæld	36.000	5.676	17.010
Periodeafgrænsningsposter	94	3.558	892
Kortfristede forpligtelser	209.038	123.705	237.424
Gældforpligtelser	1.508.499	1.463.484	1.499.805
Passiver	1.924.718	1.809.308	1.859.620

Egenkapitalopgørelse 1. juli - 31. december 2019

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. juli 2018	131.466	197.745	329.211
Periodens resultat		16.613	16.613
Totalindkomst 1. juli 2018 - 31. dec. 2018		16.613	16.613
Egenkapital 31. dec. 2018	131.466	214.358	345.824
Periodens resultat		13.991	13.991
Totalindkomst 1. januar 2019 - 30. juni 2019		13.991	13.991
Egenkapital 30. juni 2019	131.466	228.349	359.815
Periodens resultat		905	905
Totalindkomst 1. juli 2019 - 31. dec. 2019		905	905
Kapitalforhøjelse ved rettet emission	25.481	29.488	54.969
Omkostninger relateret til kapitalforhøjelse		-675	-675
Finansielt instrument, konvertibelt gældsbrev		1.545	1.545
Skat af finansielt instrument		-340	-340
Egenkapital 31. december 2019	156.947	259.272	416.219

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 31. december 2019

	1. halvår 1. juli 2019 - 31. dec. 2019	1. halvår 1. juli 2018 - 31. dec. 2018	Årsrapport 1. juli 2018 - 30. juni 2019
	TDKK	TDKK	TDKK
Resultat før finansielle poster	20.686	27.163	46.815
Ændring i handelsvarer	-8.646	0	-6.660
Ændring i tilgodehavender	18.146	4.180	-4.150
Ændring i kortfristet gæld	-11.128	-3.792	-5.068
Ændring i øvrig driftsrelateret gæld	1.194	863	71
Renteindbetalinger	103	81	159
Renteudbetalinger	-15.340	-11.534	-24.011
Afskrivninger	267	364	678
Aktiebaseret vederlæggelse	0	231	-437
Betalt selskabsskat	-21.183	-658	721
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-15.901	16.898	8.118
Salg af nettoaktiver	4.134	-715	14.154
Forbedringer af investeringsejendomme	-6.077	-6.244	-10.180
Køb af andre anlæg, driftsmateriel og inventar	-153	0	-153
Salg af andre anlæg, driftsmateriel og inventar	759	0	485
Betalt depositum	-139	-7	14
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-1.476	-6.966	4.320
Afdrag på prioritets- og bankgæld	-27.138	-80.370	-110.926
Indfrielse af prioritets- og bankgæld	-24.990	0	0
Optagelse af prioritets- og bankgæld	0	-601	482
Optagelse af konvertibelt gældsbevis til tilknyttede virk	25.200	0	0
Kapitalforhøjelse inkl. omkostninger	54.294	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	27.366	-80.971	-110.444
Periodens pengestrømme	9.989	-71.039	-98.006
Likvider primo	40.404	138.410	138.410
Likvider ultimo	50.393	67.371	40.404

Erhvervelse af handelsvarer indgår i pengestrømme fra driftsaktivitet under ændring i handelsvarer med netto TDKK 8.646, som bl.a. omfatter værdien af overtagne ejendomme på TDKK 74.748 og tilknyttet gæld til pengeinstitutter på TDKK 38.769.

Noter

Note 1	Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger
Note 2	Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter

Note 1. Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved udarbejdelse af delårsrapporten for 1. juli - 31. december 2019 i overensstemmelse med IAS 34 foretager ledelsen regnskabsmæssige skøn og vurderinger samt opstiller forudsætninger, som danner grundlag for indregning og måling samt præsentation af koncernens aktiver og forpligtelser. I det følgende er der redegjort for de væsentligste regnskabsmæssige skøn og vurderinger, som ledelsen har anlagt ved anvendelse af regnskabspraksis og som har væsentlig indflydelse på de indregnede beløb.

Regnskabsmæssige skøn

I forbindelse med udarbejdelse af delårsrapporten for 1. juli - 31. december 2019 har ledelsen foretaget en række regnskabsmæssige skøn, herunder fastlagt forudsætninger vedrørende fremtiden, som indebærer en betydelig risiko for væsentlige reguleringer af den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser inden for det næste regnskabsår. De væsentligste regnskabsmæssige skøn er relateret til opgørelse af dagsværdien af investeringsejendomme.

Selskabets investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi, opgjort på baggrund af en "Discountet Cash Flow"-model (DCF-model). Modellen tager udgangspunkt i ejendommenes fremtidige pengestrømme, der tilbagediskonteres med en fastlagt diskonteringsfaktor, hvor der er korrigeret for den enkelte ejendoms risiko.

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er de årlige ændringer i lejeindtægter og driftsomkostninger (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) samt diskonteringsfaktoren, som blandt andet består af afkastkrav og inflation. I gennemsnit er der anvendt en diskonteringsfaktor på 6,35%, og for de enkelte ejendomme ligger spændet fra 4,50% til 10,00%.

Ved opgørelse af de fremtidige pengestrømme er der udarbejdet særskilte budgetter per ejendom indeholdende lejeindtægter, tomgang og drifts- og vedligeholdelsesomkostninger, samt forbedringsomkostninger og disse har dannet grundlag for indregning i DCF-modellen. De budgetterede lejeindtægter tager udgangspunkt i den nuværende lejesituation, og der er indregnet en lejestigning på 1,5% baseret på de budgetterede lejeindtægter eller i henhold til indgåede lejekontrakter, hvor konkrete lejepreiser er aftalt. Tomgangen er også budgetteret med udgangspunkt i den nuværende lejesituation og er fastsat på baggrund af den budgetterede tomgang, ligesom forventede vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret per ejendom og fremskrevet med en årlig stigning på 1,5%.

Noter

Note 1. Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger (fortsat)

Følsomhedsanalyse af diskonteringsfaktor

Dagsværdien af investeringsejendomme udgør DKK 1.801 mio. pr. 31. december 2019. Følsomheden er primært afhængig af ændringer i forrentningskravet. I nedenstående tabel er vist effekten af henholdsvis fald i diskonteringsfaktor på 0,25% og 0,50% samt stigning i diskonteringsfaktor på 0,25% og 0,50%. Hvis diskonteringsfaktoren eksempelvis falder med 0,25%, vil dagsværdien af koncernens ejendomme stige med DKK 101 mio., mens en stigning i diskonteringsfaktoren med 0,25% vil resultere i et fald på DKK 91 mio. under forudsætning af, at øvrige parametre er uændrede.

	Ændring i diskonterings- faktor i %	Ejendoms- værdi	Regulering af ejendoms- værdi
	%	DKK mio.	DKK mio.
Fald i diskonteringsfaktor	-0,50	2.017	216
Fald i diskonteringsfaktor	-0,25	1.902	101
Basis	6,35	1.801	
Stigning i diskonteringsfaktor	+0,25	1.710	-91
Stigning i diskonteringsfaktor	+0,50	1.628	-173

Noter

Note 2. Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter

Nedenstående tabel viser klassifikationen af investeringsejendomme og finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi, opdelt i henhold til dagsværdihierarkiet:

- Niveau 1: Noterede priser på aktive markeder for identiske aktiver og forpligtelser. Beløbet svarer til koncernens realkreditlån eksklusiv renteaftaler.
- Niveau 2: Noterede priser i et aktivt marked for lignende aktiver og forpligtelser eller andre værdiansættelsesmetoder, hvor alle væsentlige input er baseret på observerbare markedsdata. Beløbet svarer til koncernens lån samt renteaftaler.
- Niveau 3: Værdiansættelsesmetoder, hvor eventuelle væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata. De væsentligste ikke-observerbare input anvendt ved niveau 3 er, at investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi, opgjort på baggrund af en "Discounted Cash Flow"-model (DCF-model). Modellen tager udgangspunkt i ejendommenes fremtidige pengestrømme, der tilbage-diskonteres med en fastlagt diskonteringsfaktor.

Der er ikke sket væsentlige overførsler mellem niveauerne i perioden. Selskabets politik for overførsler mellem de enkelte dagsværdihierarkier er, at der skal tilgå den enkelte post, andre og mere præcise målinger, førend en overførsel finder sted.

Koncern - 31. december 2019				Balancepost
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	i alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Langfristede aktiver				
Investeringsejendomme			1.801.181	1.801.181
Langfristede forpligtelser				
Prioritetsgæld	-1.234.946			-1.234.946
Kortfristede forpligtelser				
Prioritetsgæld	-28.141			-28.141
Aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	-1.263.087	0	1.801.181	

Prioritetsgæld er værdiansat ud fra den officielle kursværdi på balancedagen, og vurderet til niveau 1.

Noter

Note 2. Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter (fortsat)

Koncern - 31. december 2018	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Balancepost i alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Langfristede aktiver				
Investeringsejendomme			1.732.514	1.732.514
Langfristede forpligtelser				
Prioritetsgæld	-1.304.910			-1.304.910
Aktiebaseret vederlæggelse			-668	-668
Kortfristede forpligtelser				
Prioritetsgæld	-44.327			-44.327
Aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	-1.349.237	0	1.731.846	

For finansielle aktiver og forpligtelser, som ikke måles til dagsværdi, anses den bogførte værdi tilnærmelsesvis at være lig dagsværdi.