

DELÅRSRAPPORT

1. HALVÅR 2024



Baltorpevej 154 - 172, Ballerup



FAST EJENDOM

CVR. NR. 28 50 09 71 | Ringager 4A, 2605 Brøndby

INDHOLDSFORTEGNELSE

Resumé	3
Udtalelse fra den administrerende direktør	4
Hoved- og nøgletal	6
LEDELSESBERETNING.	8
Periodens resultat og formue	9
Lejeindtægter.	9
Omkostninger vedr. investeringsejendomme	9
Resultat af ejendommenes drift	9
Værdiregulering af investeringsejendomme	9
Resultat af primær drift	10
Finansielle poster, netto	10
Resultat før skat	10
Langfristede aktiver	11
Køb og salg af ejendomme.	11
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11
Egenkapitalen	11
Langfristede forpligtelser	11
Renteafdækning	11
Periodens pengestrømme.	12
Forventninger til hele 2024	12
Begivenheder efter balancedagen	12
REGNSKAB	13
Ledelses- og revisionspåtegninger	14
Resultat- og totalindkomstopgørelse.	15
Balance pr. 30. juni - Aktiver	16
Balance pr. 30. juni - Passiver	17
Egenkapitalopgørelse	18
Pengestrømsopgørelse	19
NOTEOVERSIGT	21
EJENDOMSPORTEFØLJE.	24

Delårsrapport for 1. halvår 2024

Resumé

- Lejeindtægter: 49,8 mio. kr. (1. halvår 2023: 48,9 mio. kr.). I forhold til 1. halvår 2023 ses en stigning på +0,9 mio. kr. (+2%). Året 2023 var imidlertid positivt påvirket af en engangsindtægt på 2,4 mio. kr. i 1. kvartal fra en afsluttet markedslejesag og korrigeret herfor ses en stigning på +3,3 mio. kr. (+7%). Den positive udvikling kan særligt henføres til ibrugtagning af boliger på Baltorpevej, ordinære reguleringer, forhøjede lejeniveauer efter genforhandlinger samt en fortsat øget udlejningsgrad på ejendommen Ringager.
- Resultat af ejendommenes drift: 33,1 mio. kr. (1. halvår 2023: 34,4 mio. kr.). Resultatet er, korrigeret for engangsindtægten i 2023, øget med +1,1 mio. kr. (+3%). Udviklingen skyldes den positive udvikling i lejeindtægterne modregnet en stigning i omkostningerne på 2,1 mio. kr. særligt med baggrund i de igangværende aktiviteter på Baltorpevej i form af mægleromkostninger og driftsomkostninger, der indtil januar 2024 har været aktiveret på byggesagen.
- Værdiregulering af investeringsejendomme: +27,5 mio. kr. (1. halvår 2023: +15,7 mio. kr.) sammensættes af dagsværdireguleringer (+26,4 mio. kr.) og modtaget kompensation ved fraflytninger (+1,1 mio. kr.).
- Værdien af ejendomsporteføljen: 1.587,0 mio. kr. (ultimo 2023: 1.492,1 mio. kr.). Tilgangen af en større boligejendom i 2024, med et afkastkrav på 4,8%, rykker det samlede vægtede afkastkrav fra 6,8% ultimo 2023 til 6,4% ultimo juni 2024. Den samlede stigning på +94,9 mio. kr. sker på baggrund af dagsværdireguleringer (+26,4 mio. kr.) og forbedringsarbejder (+68,5 mio. kr.) i forbindelse med udvikling og udlejning af ejendomme.
- **Resultat af primær drift for værdireguleringer** udgør 27,1 mio. kr. (1. halvår 2023: 28,3 mio. kr.), hvilket, korrigeret for engangsindtægten i 2023, svarer til en stigning på +1,2 mio. kr. (+4%) i forhold til samme periode sidste år.
- Finansielle poster, netto, udgør -23,7 mio. kr. (1. halvår 2023: -15,8 mio. kr.) og er påvirket af den planmæssigt akkumulerende finansiering af byggeriet på Baltorpevej i Ballerup, udviklingen i renteniveauet samt låneomkostninger ved omlægning af banklån til realkredit.
- Resultat før skat: 27,0 mio. kr. (1. halvår 2023: 28,3 mio. kr.).
- Indre værdi udgør 254,71 mod 245,48 ultimo 2023, svarende til en stigning på +3,8%.
- **Pengestrøm fra driftsaktiviteten** udgør +1,9 mio. kr. (1. halvår 2023: +13,0 mio. kr.) og sammensættes af en positiv pengestrøm fra den primære drift på +25,3 mio. kr. (1. halvår 2023: +28,1 mio. kr.) med fradrag af finansielle omkostninger på -23,4 mio. kr. (1. halvår 2023: -15,1 mio. kr.). Udviklingen i pengestrøm fra den primære drift kan relateres til øgede omkostninger ved ibrugtagning af ejendommen Baltorpevej i 2024 samt øgede refusioner ved fraflytninger i 2023.
- Udlejningsgrad: 84,5% (Ultimo 2023: 87,5%). Ibrugtagningen af ejendommen Baltorpevej i 2. kvartal 2024 påvirker midlertidigt udlejningsgraden ultimo juni negativt. Korrigeret for Baltorpevej udgør udlejningsgraden 88,9%, primært drevet af en fortsat øget udlejning i Ringager. Der er stor interesse for boligerne på Baltorpevej og udlejningsgraden forventes at blive normaliseret i løbet af 2. halvår 2024.
- Selskabet fastholder de i årsrapporten 2023 udmeldte forventninger til et resultat af primær drift for værdireguleringer i niveauet +59 mio. kr., pengestrømme fra driftsaktiviteten i niveauet +14 mio. kr. samt en udlejningsgrad ultimo 2024 i niveauet 90%.

Administrerende direktør Torben Schultz udtaler:

En fortsat tilfredsstillende udlejningssituation medfører, at Selskabet efter første halvår opnår et resultat af primær drift før værdireguleringer på 27,1 mio. kr. (2023: 28,3 mio. kr.). Resultatet for samme periode i 2023 indeholder dog en engangsindtægt på 2,4 mio. kr. under lejeindtægter, som var resultatet af en vundet lejesag primo 2023. Hvis der tages højde for denne i 2023 lejeindtægten, er der tale om en stigning i resultat af primær drift før værdireguleringer på 1,2 mio. kr. for første halvår 2024.

Forbedringen sker på baggrund af en stigning i lejeindtægterne på 3,3 mio. kr. (ekskl. engangsindtægt i 2023 lejeindtægterne) svarende til 7%, modregnet forøgede ejendomsomkostninger på kr. 2,1 mio. kr.

De forbedrede lejeindtægter er en kombination af såvel en forbedret – og fortsat historisk høj – udlejningsgrad på erhvervsporteføljen som af forhøjede lejeniveauer, samt i beskedent omfang lejeindtægter fra boligejendommen på Baltorpvej, som fra april måned begynder at bidrage med lejeindtægter. Da udlejningsgraden i vores lager- og logistiksegment fortsat er meget tæt på 100%, skyldes den forbedrede udlejningsgrad en forbedret udlejningssituation i vores kontorsegment, først og fremmest i Ringager i Brøndby, hvilket er i overensstemmelse med tidligere udmeldinger (børsmeddelelser 5 & 7 - 2024). Ejendommen på Baltorpvej påvirker helt kortvarigt den samlede gennemsnitlige udlejningsgrad negativt pr. 30. juni, da ejendommen på det tidspunkt kun er ca. 60% udlejet. Den vil fremover påvirke udlejningsgraden positivt, idet den forventes fuldt udlejet pr. ultimo august.

Stigningen i ejendomsomkostninger skyldes i overvejende grad øgede mægleromkostninger ifm. udlejning af lejlighederne på Baltorpvej, samt almindelige driftsomkostninger på Baltorpvej som frem til ultimo 2023 har været aktiveret, men som fra januar 2024 omkostningsføres på lige fod med driftsomkostninger i den øvrige portefølje. Mægleromkostningerne kan i den pågældende opstartsfasen på Baltorpvej i overvejende grad betragtes som en engangsomkostning.

På denne baggrund finder ledelsen udviklingen i resultat af primær drift før værdireguleringer for tilfredsstillende.

Som beskrevet i Børsmeddelelse nr. 7/2024 er det i 2. kvartal 2024 lykkedes at indgå yderligere en række væsentlige lejeaftaler i Ringager 2 - 4, hvilket medfører at udlejningsgraden i denne ejendom, ultimo juni 2024 nu udgør 87,6% (ultimo Q1: 78,8%). Denne positive udvikling betyder, at Selskabet betragter ejendommen som værende i et fuldt stabiliseret drift og cash – flow scenarie.

Herudover har Selskabet nu gennemført den endelige afleveringsforretning og afregning med totalentreprenøren HHM vedr. boligbyggeriet på Baltorpvej 156 - 172 i Ballerup. Selskabet har i henhold til gældende regnskabsprincipper løbende indtægtsført en forholdsmæssig opgjort avance på byggeriet. I forbindelse med den endelige afslutning af byggeriet, hvorved de med byggeriet forbundne risici bortfalder, kan Selskabet værdiansætte ejendommen lidt over det tidligere beregnede niveau. Den periodiserede avance for 2. kvartal 2024, er således højere end i de foregående kvartaler.

På baggrund af ovenstående samt en ligeledes positiv udvikling i udlejningen af Selskabets øvrige portefølje, meddelte Selskabets ledelse i Børsmeddelelse nr. 7/2024, at man havde besluttet at opskrive ejendommenes dagsværdi med 23,8 mio. kr., hvor hovedparten af opskrivningen sker på baggrund af den gunstige lejeudvikling i Ringager 2 – 4 samt færdiggørelsen af byggeriet på Baltorpvej 156 - 172.

Dagsværdien af Selskabets investeringsejendomme – nu inkl. boligejendommen på Baltorpvej - udgør herefter 1.587,0 mio. kr: (ultimo 2023: 1.492,1 mio. kr. inkl. projektværdien af Baltorpvej 156 – 172). Den samlede værdistigning på 94,9 mio. kr. sammensættes af dagsværdireguleringer for 26,4 mio. kr. – inkl. de 23,8 mio. kr. indeholdt i meddelelse 7/2024 - og forbedringsarbejder for 68,5 mio. kr.

Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav ved værdiansættelsen af erhvervsdelen alene fastholdes på 6,8% (ultimo 2023: 6,8%). Inklusive boligejendommen udgør det gennemsnitlige vægtede afkast for porteføljen nu 6,4%.

Den positive udvikling i vores kerneforretning, som vi har oplevet igennem de seneste år, er således fortsat i 2024, og første halvår af 2024 er forløbet positivt for Selskabet. Selskabet oplever fortsat at befinde sig i et positivt lejemarked med god efterspørgsel og med relativt gunstige lejeniveauer, og vil fremover tillige være begunstiget af betydelige lejeindtægter fra lejeboligerne på Baltorpvej. Det er vores opfattelse, at vi fortsat kan bearbejde vores udlejningsgrad positivt, omend stigningstakten forventes at være mere afdæmpet, og i høj grad ske på baggrund af en fortsat forbedring af udlejningssituationen i Ringager i Brøndby.

Selskabet er til gengæld negativt påvirket af de stigende renteomkostninger, som stiger til – 23,7 mio. kr. (– 15,8 mio. kr.), hvoraf en væsentlig del vedrører finansieringen af Baltorpvej, hvor samtlige byggekreditter ultimo juni 2024 er fuldt udnyttet, og dermed belaster resultatet fuldt ud. Som beskrevet ovenfor, vil de hertil matchende lejeindtægter akkumuleres over kort tid, således at de fremover mere end kompenserer gældsserviceringen. Forudsat en mere stabiliseret rentesituation, vil Selskabet se frem til at høste frugterne af lejeindtægterne som igennem de seneste år har stabiliseret sig på et højt niveau. I det nuværende udfordrende finansierings – og rentemiljø, er vi tilfredse med en LTV ultimo juni måned på 48,8%.

Ved offentliggørelse af Selskabets årsrapport for 2023, meddelte Selskabet, at man forventer et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet 59 mio. kr. Dette niveau fastholdes.

Yderligere oplysninger:

Torben Schultz
Adm. direktør
Tlf. 40 10 28 76

Hoved- og nøgletal

	2. kv 2024	2. kv 2023	1. halvår 2024	1. halvår 2023	2023
Hovedtal i DKK '000					
Totalindkomstopgørelse					
Lejeindtægter	25.762	23.460	49.753	48.886	93.632
Resultat af ejendommens drift	17.311	16.140	33.101	34.357	67.448
Værdireguleringer af investeringsejendomme	24.929	15.114	27.540	15.730	20.835
Bruttoresultat	42.240	31.253	60.641	50.087	88.283
Resultat af primær drift	38.991	28.004	54.582	44.002	76.693
Resultat af primær drift før værdireguleringer	14.062	12.890	27.042	28.272	55.858
Finansielle poster, netto	-11.966	-8.036	-23.746	-15.813	-37.028
Resultat før skat	27.025	19.967	30.836	28.189	39.665
Resultat efter skat	21.080	15.574	24.052	21.987	37.246
Balance					
Langfristede aktiver	1.590.463	1.411.451	1.590.463	1.411.451	1.496.073
Kortfristede aktiver	14.965	71.719	14.965	71.719	46.307
Selskabskapital	5.319	5.319	5.319	5.319	5.319
Egenkapital	664.013	624.703	664.013	624.703	639.961
Langfristede gældsforpligtelser	699.585	794.717	699.585	794.717	644.432
Kortfristede gældsforpligtelser	241.831	63.751	241.831	63.751	257.987
Balancesum	1.605.429	1.483.171	1.605.429	1.483.171	1.542.380
Investering i langfristede aktiver	42.740	44.418	68.656	69.719	150.745
Antal aktier i omløb	stk. 2.606.979	2.606.979	2.606.979	2.606.979	2.606.979
Pengestrømme					
Driftsaktivitet	-665	7.372	1.926	12.994	23.257
Investeringsaktivitet	-42.740	-44.418	-68.656	-69.719	-150.627
Finansieringsaktivitet	19.772	34.378	33.055	57.055	102.579
Pengestrømme i alt	-23.634	-2.667	-33.675	330	-24.791
Likvider ultimo	8.212	67.007	8.212	67.007	41.887

Hoved- og nøgletal

Nøgletal		2. kvtr	2. kvtr	1. halvår	1. halvår	
		2024	2023	2024	2023	2023
Ejendomsafkast før værdiregulering (afkastgrad 1) ¹⁾	%	1,8	1,9	3,5	4,1	3,9
Ejendomsafkast efter værdiregulering (afkastgrad 2) ¹⁾	%	5,0	4,1	7,0	6,4	5,4
Forrentning af egenkapital ¹⁾	%	6,5	5,1	7,4	7,2	6,0
Areal ultimo	m ²	180.062	180.310	180.062	180.310	180.310
Udlejningsgrad investeringsejendomme, lejeværdi ²⁾	%	84,5	86,3	84,5	86,3	87,5
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav	%	6,4	6,6	6,4	6,6	6,8
Resultat af ejendomme, udlejet ¹⁾	kr/m ²	228	207	435	442	428
Husleje, udlejet ¹⁾	kr/m ²	339	302	654	628	593
Resultat af ejendomme inkl. værdiregulering ¹⁾	kr/m ²	391	305	616	543	560
Dagsværdi af ejendomme	kr/m ²	8.814	7.801	8.814	7.801	8.275
Omkostningsprocent ¹⁾	%	0,41	0,46	0,76	0,86	0,84
Resultat pr. aktie ¹⁾	kr.	16,17	11,95	18,45	16,87	14,34
Udvandet resultat pr. aktie	kr.	16,17	11,95	18,45	16,87	14,33
Gennemsnitlig lånerente	%	6,06	4,71	5,87	4,42	5,11
Loan to Value	%	48,8	45,4	48,8	45,4	47,6
Gennemsnitlig antal ansatte		7	7	7	7	7

Indre værdi	kr.	254,71	239,63	254,71	239,63	245,48
Tilvækst i indre værdi, årlig	%	3,3	1,8	3,8	2,9	5,4
Tilvækst i indre værdi, gns. seneste fem år	%					13,7
Børskurs	kr.	109,00	135,00	109,00	135,00	115,00
'Discount', børskurs i forhold til indre værdi	%	57	44	57	44	53

Definitioner og beregningsformler fremgår af selskabets årsrapport

¹⁾ År-til-dato kolonner er omregnet til årsbasis forholdsmæssigt (ekskl. værdireguleringer).

²⁾ Udlejningsgraden ultimo juni 2024 er midlertidigt negativt påvirket af den igangværende udlejning af boliger efter en nyeligt afsluttet ombygning på Baltorpevej. Korrigeret for Baltorpevej udgør udlejningsgraden 88,9%. Udlejningsgraden for Baltorpevej forventes at blive normaliseret i løbet af 3. kvartal 2024.



Hejrevej 37 - 39, Kbh NV



Ørbækvej 262 - 268, Odense SØ



Aldersrogade 6C, Kbh Ø



Sydmarken 42, Søborg



Handelsvej 21, Odense S



Bredebjergvej 1, Taastrup



Baltorpevej 154 - 172, Ballerup

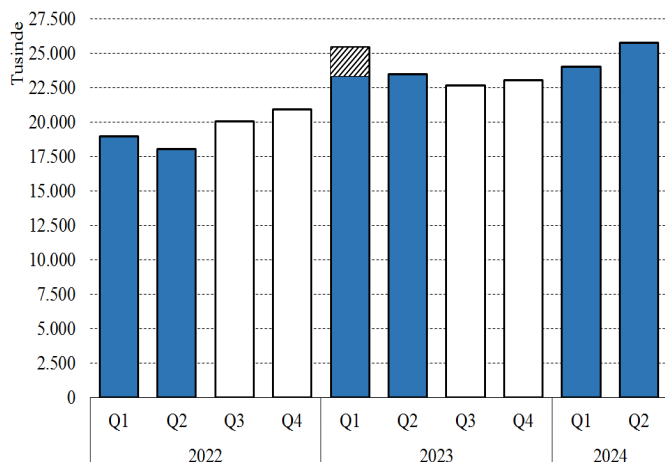


Kærup Industrivej 1, Ringsted

Periodens resultat og formue

Lejeindtægter

Lejeindtægterne i 1. halvår 2024 udgør 49,8 mio. kr. (1. halvår 2023: 48,9 mio. kr.). Udviklingen i de realiserede lejeindtægter de seneste ti kvartaler er vist i grafen nedenfor.



Note: Engangsindtægt i Q1 2023 på 2,4 mio. kr. er skraveret i grafen.

I 2023 blev 1. kvartal positivt påvirket af en væsentlig engangsindtægt fra en vundet markedslejesag, der blev opkrævet med tilbagevirkende effekt på i alt +2,4 mio. kr. Korrigeret herfor ses såvel en stigning fra 1. halvår 2023 til 1. halvår 2024 (+3,3 mio. kr.; +7%) som en generel positiv trend igennem de seneste ti kvartaler.

Lejeindtægternes niveauskifte fra 2022 til 2023 var primært drevet af en øget udlejningsgrad, genforhandlinger af leje-forhold til markedsleje samt relativt store reguleringer som følge af udviklingen i inflationen. Denne positive tendens for lejeindtægterne er fortsat ind i 2024, omend nettoprisudviklingen i januar 2024 (+0,5%) samt effekten af kontraktmæssige minimumsreguleringer på typisk +2 til +3,5%, har en helt anden begrænset betydning sammenlignet med januar 2023, hvor nettoprisudviklingen var på +10,3%.

Medvirkende til den positive udvikling i 2024 er gennemførte genforhandlinger i 2023 af eksisterende leje-forhold, som først opnår fuld effekt i 2024 samtidig med genudlejning af allerede tomme lejemål typisk sker til en højere leje. I Q2 2024 ses tillige effekten af den igangværende udlejning af boligerne på Baltorpevej. Ejendomsmæglerfirmaet HOME påbegyndte udlejningsbestræbelserne i Q2 med en realiseret udlejningsgrad ultimo juni på godt 60%. Det forventes at lejlighederne er fuldt udlejet i løbet af Q3 2024 og medio august udgør udlejningsgraden 94%.

Selskabet oplever endvidere en fortsat en stor efterspørgsel efter især lager- og logistikejendomme, hvor udlejningsgraden fortsat er tæt på 100%. Kontorarealer oplever ligeledes stadig efterspørgsel efter særligt mindre og mere fleksible enheder.

Effekten heraf ses i udlejningsgraden, der ekskl. Baltorpevej udgør 88,9% (84,5% inkl. Baltorpevej) mod 87,5% ultimo 2023 og 86,3% pr. 30. juni 2023.

Udlejningsgrad, pct.	Juni 2024	Ultimo 2023	Juni 2023
Investeringsejendomme, ex. Baltorpevej	88,9	87,5	86,3
Investeringsejendomme	84,5	87,5	86,3

År til dato er der gennemført fraflytning af 6.104 m² (-3,4 mio. kr.) og indflytning af 5.017 m² (+5,8 mio. kr.). De ti største lejere udgør 36% (2023: 42%) af bruttolejen. Heraf udgør den største lejer 9% (2023: 10%).

Omkostninger vedr. investeringsejendomme

De samlede omkostninger udgør 16,6 mio. kr. (1. halvår 2023: 14,5 mio. kr.), hvilket er 2,1 mio. kr. (15%) mere end i 2023.

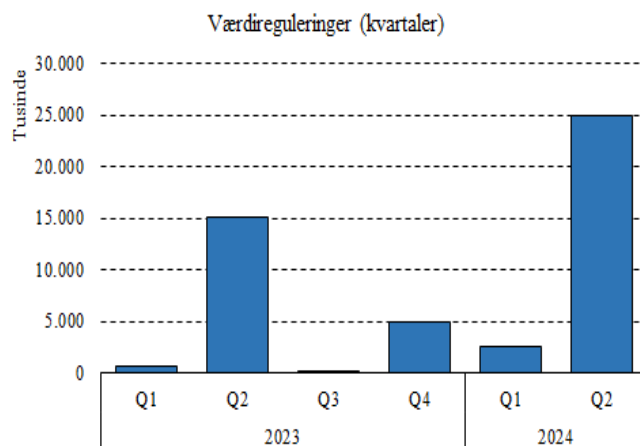
Sammenlignet med 1. halvår 2023 er 1. halvår 2024 præget af øgede omkostninger til salærer i forbindelse med udlejning, herunder særligt de igangværende boligudlejningsaktiviteter på Baltorpevej. Endvidere har sædvanlige driftsomkostninger relateret til Baltorpevej været aktiveret på ejendommen i byggeperioden. Disse omkostningsføres fra januar 2024 igen på lige fod med de øvrige ejendomme i porteføljen.

Resultat af ejendommens drift

Resultat af ejendommens drift blev 33,1 mio. kr. (1. halvår 2023: 34,4 mio. kr.). Resultatet er en følge af den positive udvikling i lejeindtægterne i kombination med ejendomsomkostninger realiseret over sidste års niveau.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Der er i 1. halvår 2024 foretaget positive værdireguleringer af investeringsejendomme netto med +27,5 mio. kr. (1. halvår 2023: +15,7 mio. kr.).



Reguleringen sammensættes af opskrivninger på +31,8 mio. kr., nedskrivninger på -3,1 mio. kr., korrektion for afgivne lejerabatter -2,3 mio. kr., svarende til en samlet regulering af

ejendommene på +26,4 mio. kr., samt modtaget kompensation på +1,1 mio. kr. ved fraflytninger.

Det anvendte gennemsnitlige vægtede afkastkrav ved værdiansættelse af investeringsejendommene udgør 6,4% (1. halvår 2023: 6,6%, ultimo 2023: 6,8%).

Afkastprocent	Kontor	Lager- og logistik	Boliger	I alt
Sjælland	6,5	6,4	4,8	6,1
Jylland	7,8	7,8	-	7,8
Fyn	7,5	7,1	-	7,2
I alt	6,6	7,0	4,8	6,4

Anvendt vægtet gennemsnitlige afkastkrav pr. 30. juni 2024

Tilgang af en større boligejendom i 2024, med et afkastkrav på 4,8%, rykker det samlede vægtede afkastkrav fra 6,8% ultimo 2023 til 6,4% ultimo juni 2024. For erhvervsejendommene isoleret set udgør det vægtede afkastkrav fortsat 6,8%.

Der er ikke udarbejdet valuarrapporter i halvåret. For en nærmere gennemgang af metoder og principper ved den interne værdiansættelse henvises til årsrapporten for 2023 og dennes note 2.

Administrationsomkostninger

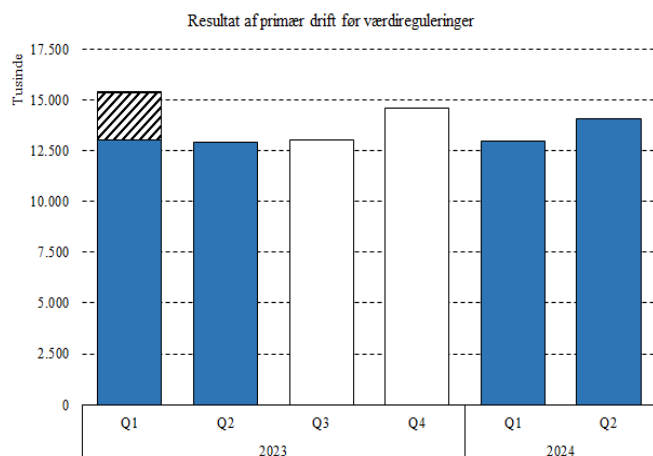
Periodens administrationsomkostninger udgør 6,1 mio. kr. (1. halvår 2023: 6,1 mio. kr.). Såvel gager og honorarer som øvrige omkostninger er på niveau med samme periode sidste år.

I perioden har der gennemsnitligt været syv fuldtidsansatte (1. halvår 2023: syv fuldtidsansatte).

Resultat af primær drift

Periodens resultat af primær drift udgør 54,6 mio. kr. (1. halvår 2023: 44,0 mio. kr.).

Korrigeret for værdireguleringer af investeringsejendomme udgør **resultat af primær drift for værdireguleringer** 27,1 mio. kr. (1. halvår 2023: 28,3 mio. kr.).



Note: Engangsindtægt i Q1 2023 er skraveret i grafen.

Finansielle poster, netto

Opgjort netto udgør de finansielle poster i perioden -23,7 mio. kr. mod -15,8 mio. kr. i samme periode sidste år, svarende til en markant stigning på 7,9 mio. kr.

DKK '000	H1 2024	H1 2023	Δ
Prioritetsrenter	-12.271	-8.733	-3.538
Bankrenter	-3.077	-3.047	-30
Byggerenter	-7.196	-3.241	-3.955
Øvrige renter	-65	-78	13
Værdireguleringer	-367	-714	347
låneomkostninger	-770	0	-770
Finansielle poster, netto	-23.746	-15.813	-7.933

Prioritetsrenterne er primært realiseret på et højere niveau som følge af udviklingen i renteniveauet samt omlægning af et banklån til realkredit i 1. kvartal 2024. Byggerenterne er ligeledes øget som følge af det højere renteniveau omend disse tillige er øget i takt med den løbende etablering af byggekreditterne.

Selskabets gennemsnitlige lånerente er øget fra 4,42% i 1. halvår 2023 til 5,11% ultimo 2023 og 5,87% i 1. halvår 2024.

Resultat før skat

Periodens resultat før skat er herefter et overskud på 30,8 mio. kr. (1. halvår 2023: 28,2 mio. kr.). Periodens resultat er påvirket af den trinvis tilgang af indtægter på Baltorpevej fra medio året og frem, holdt op i mod drifts- og finansieringsomkostninger, herunder særligt byggerenter, for hele året.

Langfristede aktiver

De langfristede aktiver sammensættes i al væsentlighed af investerings- og projektejendomme, og i mindre grad af leasingaktiver, driftsmidler og inventar. De langfristede aktiver er i perioden øget med +98,5 mio. kr. primært som følge af ombygningen af ejendommen Baltorpevej samt dagsværdireguleringer som beskrevet ovenfor.

DKK '000		Δ
Langfristede aktiver, primo		1.496.073
Leasingaktiver, genmåling	+	381
Leasingaktiver, afskrivninger	-	468
Driftsmidler, tilgang	+	141
Driftsmidler, afskrivninger	-	560
Værdireguleringer	+	26.380
Forbedringer	+	68.515
Langfristede aktiver, ultimo		1.591.582

Udvikling i langfristede aktiver i 2024.

Ejendomsporteføljen er pr. 30. juni 2024 bogført til en dagsværdi på 1.587,0 mio. kr. (ultimo 2023: 1.492,1 mio. kr.) ved et gennemsnitligt vægtet forrentningskrav på 6,4% (ultimo 2023: 6,8%). Værdien svarer til gennemsnitligt 8.814 kr. pr. m² (ultimo 2023: 8.275 kr. pr. m²). Af den samlede stigning på +94,9 mio. kr. kan +26,4 mio. kr. henføres til dagsværdireguleringer og +68,5 mio. kr. til forbedrings- og projektarbejder.

Køb og salg af ejendomme

Der er ikke købt eller solgt ejendomme i 1. halvår 2024.

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

Lejerestancerne har gennem hele perioden ligget på et stabilt lavt niveau. Ultimo udgør de samlede tilgodehavender fra lejerne 0,4 mio. kr. (ultimo 2023: 0,4 mio. kr.) og der er ikke realiseret tab i perioden.

Egenkapitalen

Egenkapitalen pr. 30. juni 2024 udgør 664,0 mio. kr. (2023: 640,0 mio. kr.). Stigningen i egenkapitalen kan henføres til periodens resultat efter skat (+24,0 mio. kr.).

Bestyrelsen blev på generalforsamlingen d. 21. april 2022 bemyndiget til, i yderligere en 5-årig periode fra generalforsamlingen, at opkøbe op til 20% af selskabets aktier til den gældende børskurs +/- 10%, dog maksimalt svarende til den indre værdi. Der er ikke erhvervet aktier under denne bemyndigelse.

Beholdningen af egne aktier udgør 52.463 stk. aktier svarende til 1,97% af selskabskapitalen. Gennemsnitlig erhvervelseskurs udgør 113,03. Selskabskapitalen er 5,3 mio. kr. og det samlede antal aktier er 2.659.442 stk. inklusiv egne aktier, svarende til

at der er 2.606.979 stk. aktier i omløb.

Bestyrelsen blev på generalforsamlingen d. 17. april 2024 endvidere bemyndiget til såvel at udstede konvertible gældsbreve som forhøjelse af selskabskapitalen. For yderligere beskrivelse af bemyndigelsen henvises til referatet af generalforsamlingen som kan findes på selskabets hjemmeside.

Indre værdi

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

Pr. den 30. juni 2024 udgør den indre værdi pr. aktie 254,71 mod 239,63 pr. den 30. juni 2023 og 245,48 pr. den 31. december 2023, svarende til en stigning på henholdsvis 6,3% og 3,8%

Langfristede forpligtelser

De langfristede forpligtelser sammensættes af gæld til finansieringsinstitutter på 554,5 mio. kr. (2023: 508,6 mio. kr.), udskudte skatteforpligtelser 100,5 mio. kr. (2023: 94,7 mio. kr.), deposita 43,2 mio. kr. (2023: 39,4 mio. kr.) samt leasingforpligtelser på 1,4 mio. kr. (2023: 1,7 mio. kr.).

Den samlede gældsportefølje, inkl. den kortfristede andel, udgør pr. 30. juni 782,3 mio. kr. (2023: 752,5 mio. kr.) og sammensættes af prioritetsgæld på 483,7 mio. kr. (2023: 433,6 mio. kr.) og banklån/kreditter på 298,6 mio. kr. (2023: 319,0 mio. kr.).

Prioritetsgælden er i perioden forøget med +50,1 mio. kr. efter afdrag (-5,2 mio. kr.), indfrielse af gæld (-109,7 mio. kr.) samt optagelse af gæld (+165,0 mio. kr.).

Bankgælden er reduceret (-20,4 mio. kr.) som følge af såvel ordinære afdrag (-5,0 mio. kr.), omlægning til realkredit i forbindelse med udløb af stående lån (-34,2 mio. kr.) samt udbetaling/etablering af sidste rate fra byggekreditten (+18,8 mio. kr.).

I forhold til ejendomsporteføljens værdi udgør den nettorentebærende gæld (Loan to Value) ultimo perioden 48,8% (2023: 47,6%).

Renteafdækning

Selskabet har pt. ingen renteafdækning. Ledelsen følger nøje udviklingen på de finansielle markeder og overvejer om, og i givet fald i hvilket omfang, det vil være relevant med indgåelse af rentesikringsaftaler.

Periodens pengestrømme

Selskabets pengestrøm fra driftsaktiviteten udgør +1,9 mio. kr. (1. halvår 2023: +13,0 mio. kr.). Udviklingen fra 2023 til 2024 (-11,1 mio. kr.) afspejler såvel en pengestrøm fra primær drift realiseret på et lavere niveau (-2,8 mio. kr.) som markant øgede finansielle omkostninger (-8,3 mio. kr.). Pengestrøm fra primær drift er i 2024 negativt påvirket af øgede omkostninger ved ibrugtagning af ejendommen Baltorpvej og i 2023 positivt påvirket af beløb modtaget fra lejere til istandsættelser ved fraflytning. I relation til udviklingen i de finansielle omkostninger henvises til afsnit tidligere i denne rapport.

Periodens pengestrøm fra investeringsaktivitet (-68,7 mio. kr.) udgøres af forbedringer af investeringsejendomme, herunder særligt byggeriet på Baltorpvej i Ballerup.

Periodens pengestrøm fra finansieringsaktivitet (+33,1 mio. kr.) sammensættes af etablering af de yderligere kreditfaciliteter relateret til projektet på Baltorpvej, omlægning af banklån til realkredit med samtidig tillægsbelåning samt sædvanlige afdrag på prioritets-, bank- og leasinggæld.

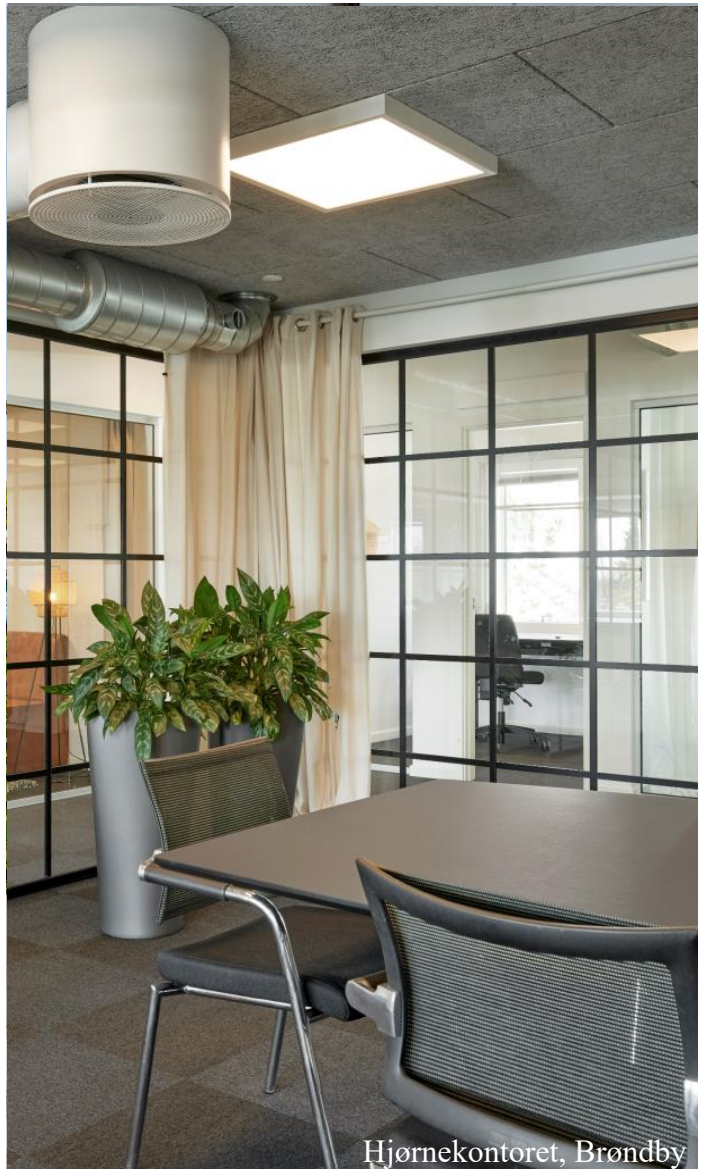
Periodens samlede pengestrøm udgør herefter -33,7 mio. kr. med en likviditet ultimo på +8,2 mio. kr.

Forventninger til hele 2024

Selskabet fastholder de i årsrapporten 2023 udmeldte forventninger til et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet +59 mio. kr., pengestrømme fra driftsaktiviteten i niveauet +14 mio. kr. samt en udlejningsgrad ultimo 2024 i niveauet 90%.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke, efter regnskabsperiodens udløb og frem til offentliggørelsen af denne delårsrapport, indtruffet begivenheder, som vurderes at have væsentlig indflydelse på den finansielle stilling pr. den 30. juni 2024.



Hjørnekontoret, Brøndby

Ledelses- og revisionspåtegninger

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. juni 2024 for 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 2023.

Det er vores opfattelse, at rapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. den 30. juni 2024 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. juni 2024.

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

Brøndby, den 22. august 2024

Direktion

Torben Schultz
Adm. direktør

Bestyrelse

Niels Roth
Formand

Peter Olsson
Næstformand

Søren Hofman Laursen

Kristian Myrup

Resultat- og totalindkomstopgørelse for koncernen. Beløb i DKK '000	2. kvrt 2024	2. kvrt 2023	1. halvår 2024	1. halvår 2023	2023
RESULTATOPGØRELSE					
Lejeindtægter	25.762	23.460	49.753	48.886	93.632
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-8.451	-7.320	-16.651	-14.529	-26.184
Resultat af ejendommens drift	17.311	16.140	33.101	34.357	67.448
Værdireguleringer af investeringsejendomme	24.929	15.114	27.540	15.730	20.835
Bruttoresultat	42.240	31.253	60.641	50.087	88.283
Administrationsomkostninger	-3.249	-3.250	-6.059	-6.085	-12.556
Andre driftsindtægter	0	0	0	0	966
Resultat af primær drift	38.991	28.004	54.582	44.002	76.693
Finansielle indtægter	0	0	0	0	0
Finansielle omkostninger	-11.669	-8.042	-23.379	-15.099	-36.586
Værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser	-297	5	-367	-714	-442
Resultat før skat	27.025	19.967	30.836	28.189	39.665
Skat	-5.946	-4.393	-6.784	-6.202	-2.419
RESULTAT EFTER SKAT	21.080	15.574	24.052	21.987	37.246
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE					
Resultat efter skat	21.080	15.574	24.052	21.987	37.246
Anden totalindkomst efter skat	0	0	0	0	0
TOTALINDKOMST	21.080	15.574	24.052	21.987	37.246
Resultat pr. aktie i kr. 1)	16,17	11,95	18,45	16,87	14,34
Udvandet resultat pr. aktie i kr. 1)	16,17	11,95	18,45	16,87	14,33
Antal aktier i omløb	2.606.979	2.606.979	2.606.979	2.606.979	2.606.979

Balance - Aktiver	30. juni	30. juni	31. dec.
Beløb i DKK '000	2024	2023	2023
Investeringsejendomme	1.566.865	1.236.104	1.243.545
Igangværende projekter, investeringsejendomme	20.157	14.712	12.455
Projektejendomme	0	155.820	236.127
Leasingaktiver	2.294	2.689	2.380
Driftsmidler og inventar	1.148	2.126	1.566
Langfristede aktiver	1.590.463	1.411.451	1.496.073
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	402	49	355
Andre tilgodehavender	2.264	1.368	1.960
Periodeafgrænsningsposter	4.088	3.295	2.105
Tilgodehavender	6.754	4.712	4.420
Likvide beholdninger	8.212	67.007	41.887
Kortfristede aktiver	14.965	71.719	46.307
Aktiver i alt	1.605.429	1.483.171	1.542.380

Balance - Passiver	30. juni	30. juni	31. dec.
Beløb i DKK '000	2024	2023	2023
Selskabskapital	5.319	5.319	5.319
Egne aktier	-5.930	-5.930	-5.930
Overført resultat.	664.625	625.314	640.573
Egenkapital i alt	664.013	624.703	639.961
Udskudte skatteforpligtelser	100.474	96.328	94.670
Deposita	43.208	40.938	39.407
Prioritetsgæld	472.492	428.425	421.632
Bankgæld	82.000	227.000	87.000
Leasingforpligtelse	1.412	2.025	1.723
Langfristede forpligtelser	699.585	794.717	644.432
Skyldig selskabsskat	1.467	2.630	782
Prioritetsgæld.	11.256	10.829	12.016
Bankgæld.	216.578	39.238	231.988
Leasingforpligtelse.	912	829	822
Leverandørgæld	5.797	3.037	4.427
Anden gæld.	4.210	5.445	5.200
Periodeafgrænsningsposter.	1.611	1.744	2.752
Kortfristede forpligtelser	241.831	63.751	257.987
Passiver i alt	1.605.429	1.483.171	1.542.380

Egenkapitalopgørelse for Koncernen	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Beløb i DKK '000			
Egenkapital 1. januar 2023	5.319	593.372	598.691
Totalindkomst i alt	0	21.987	21.987
Salg af egne aktier	0	4.070	4.070
Aktieoptionsprogram	0	-45	-45
Egenkapital 30. juni 2023	5.319	619.384	624.703
Totalindkomst i alt	0	15.259	15.259
Salg af egne aktier	0	0	0
Egenkapital 31. december 2023	5.319	634.642	639.961
Totalindkomst i alt	0	24.052	24.052
Aktieoptionsprogram	0	0	0
Egenkapital 30. juni 2024	5.319	658.694	664.013

Pengestrømsopgørelse	2. kv	2. kv	1. halvår	1. halvår	
Beløb i DKK '000	2024	2023	2024	2023	2023
Resultat af primær drift	38.991	28.004	54.582	44.002	76.693
Tilbageførsel af ikke likvide poster	506	487	492	386	1.305
Tilbageførsel af værdireguleringer	-23.770	-15.114	-26.380	-12.060	-16.642
Ændring i driftskapital	-4.723	2.037	-3.094	-3.914	-1.469
Betalt selskabsskat	0	0	-295	-321	-44
Pengestrøm fra primær drift	11.004	15.414	25.305	28.093	59.843
Finansielle indtægter	0	0	0	0	0
Finansielle omkostninger	-11.669	-8.042	-23.379	-15.099	-36.586
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-665	7.372	1.926	12.994	23.257
Forbedringer af investeringsejendomme	-42.599	-44.243	-68.515	-69.544	-150.452
Køb af driftsmidler	-141	-175	-141	-175	-175
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-42.740	-44.418	-68.656	-69.719	-150.627
Optagelse af prioritetsgæld	53	0	165.000	0	0
Indfrielse af prioritetsgæld	0	0	-109.718	0	0
Afdrag på prioritetsgæld	-2.852	-2.850	-5.178	-5.680	-11.014
Optagelse af bankgæld	18.828	30.000	18.828	60.000	112.750
Indfrielse af bankgæld	0	0	-34.238	0	0
Afdrag på bankgæld	0	0	-5.000	-5.000	-5.000
Afdrag på leasinggæld	-221	-201	-440	-403	-807
Salg af egne aktier	0	4.025	0	4.025	4.069
Deposita, lejere	3.964	3.404	3.801	4.113	2.581
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	19.772	34.378	33.055	57.055	102.579
Pengestrøm i alt	-23.634	-2.668	-33.675	330	-24.791
Likvider, primo	31.846	69.676	41.887	66.678	66.678
Likvider, ultimo	8.212	67.007	8.212	67.007	41.887



Hjørnekontoret, Brøndby

Noteoversigt

1. Anvendt regnskabspraksis
2. Skøn og estimater
3. Prioritets- og bankgæld
4. Nærtstående parter og transaktioner med disse

1. Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med IAS 34 'Præsentation af delårsrapporter', som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børs-noterede virksomheder.

Delårsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som årsrapporten for 2023, hvor til der henvises.

2. Skøn og estimater

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

De væsentligste 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 2023.

3. Prioritets- og bankgæld

Selskabets ejendomme er primært finansieret med danske realkreditlån. Realkreditlån søges optaget med lang løbetid og kort rentefastsættelse. Af prioritetsgælden er godt 48% optaget med opsat amortisering hvoraf 31% har udløb i 2026.

DKK '000	30.06.24	31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	483.748	433.648
Nominal værdi af prioritetsgæld	482.747	432.754
Prioritetsgælden forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	11.256	12.016
Efter et år til og med fem år	76.756	88.031
Efter fem år efter balancedagen	418.248	333.601
	483.748	433.648
Prioritetsgælden er indregnet således i balancen:		
Langfristede forpligtelser	472.492	421.632
Kortfristede forpligtelser	11.256	12.016
	483.748	433.648

Selskabet er tillige finansieret med banklån og byggekreditter.

DKK '000	30.06.24	31.12.23
<i>Jyske Bank:</i>		
Banklån	0	15.380
Bygge kredit	0	18.858
	0	34.238
<i>Ringkjøbing Landbobank</i>		
Anlægs lån	87.000	92.000
Bygge kredit	211.578	192.750
	298.578	284.750
Lånene forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	216.578	231.988
Efter et år til og med fem år	20.000	20.000
Efter fem år efter balancedagen	62.000	67.000
	298.578	318.988
Lånene er indregnet således i balancen:		
Langfristede forpligtelser	216.578	87.000
Kortfristede forpligtelser	82.000	231.988
	298.578	318.898

Anlægs lånet fra Ringkjøbing Landbobank afvikles med et årligt afdrag på 5 mio. kr. Bygge kreditten er anvendt til ombygning af ejendommen Baltorpvej.

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. 7,8 mio. kr.

4. Nærtstående parter og transaktioner med disse

Nærtstående parter med kontrol

Der findes ingen parter med bestemmende indflydelse på koncernen.

Transaktioner med nærtstående parter

Nærtstående parter i koncernen omfatter bestyrelsen, direktionen samt dattervirksomheder. Transaktionerne er gennemført på markedsmæssige vilkår.

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

DKK '000	30.06.24	31.12.23
Bestyrelsen:		
Bestyrelshonorar	343	625
Direktionen:		
Bortset fra sædvanligt ledelsesvederlag er der ingen transaktioner i perioden	0	0

Transaktioner med tilknyttede virksomheder:

DKK '000	Moderselskabet	
	30.06.24	31.12.23
Koncernintern leje	75	150
Salg af administrationsydelse	5.109	9.998
Finansielle indtægter	7.321	13.460
Finansielle omkostninger	1.758	3.286
Lån til datterselskaber	242.500	242.500
Langfristede forpligtelser hos datterselskaber	57.288	55.550
Kortfristede forpligtelser hos datterselskaber	2.251	5.459
Kortfristet tilgodehavender hos datterselskaber	15.085	6.261

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for datterselskabernes bankforbindelser. Moderselskabet har ikke modtaget sikkerheder for lån ydet til datterselskaberne.

Ejendomsportefølje	PostNr	By	Dagsværdi, t.kr.	Andel	Udlejningsareal, m ²
Kontor og bolig					
Aldersrogade 6 C	2100	København Ø			3.644
Gunnar Clausens Vej 36	8260	Viby J			1.430
Hejrevej 37-39	2400	København NV			4.892
Mølledamsvej 2	3460	Birkerød			2.446
Produktionsvej 12	2600	Glostrup			1.443
Produktionsvej 14	2600	Glostrup			1.442
Produktionsvej 24	2600	Glostrup			1.402
Produktionsvej 26	2600	Glostrup			1.496
Ringager	2605	Brøndby			19.485
Sydmarken 42	2860	Gladsaxe			3.006
Ørbækvej 268	5220	Odense SØ			2.426
Kontorhotel Rådhusvej	2920	Charlottenlund			505
Baltorpevej 154 - 158	2750	Ballerup			12.456
Kontor og bolig Total			861.008	54%	56.073
Lager og logistik					
Bredebjergvej 1	2630	Taastrup			12.436
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 40	8260	Viby J			4.372
Gunnar Clausens Vej 52	8260	Viby J			0
Gunnar Clausens Vej 58	8260	Viby J			1.698
Handelsvej 21	5260	Odense S			11.634
Handelsvej 28	5260	Odense S			8.199
Handelsvej 30-32	5260	Odense S			3.289
Hjulmagervej 6, Vejle	7100	Vejle			6.868
Hvidelvej 19	7400	Herning			3.806
Jens Juuls Vej 2	8260	Viby J			5.097
Kærup Industrivej 1	4100	Ringsted			26.405
Mørupvej 9	7400	Herning			11.272
Rudolfgårdsvej 9	8260	Viby J			1.234
Rugårdsvej 48-50	5000	Odense C			5.173
Sletvej 38-40	8310	Tranbjerg J			12.375
Vesterlundvej 6	2730	Herlev			3.261
Lager og logistik Total			726.014	46%	123.989
Portefølje i alt			1.587.022	100%	180.062