

Børsmeddelelse nr. 7/2021
26. august 2021

Halvårsrapport for 1. halvår 2021

Resumé

- Lejeindtægter: 38,5 mio. kr. (H1 2020: 32,0 mio. kr.). Ibrugtagning af en nyopført lagerbygning og en igangværende reetablering af udlejningsgraden, med afsæt i gennemførte udlejningsaktiviteter i andet halvår af 2020 og i starten af 2021, medfører fortsat en positiv effekt i de realiserede lejeindtægter i første halvår 2021.
- Resultat af ejendommenes drift udgør 23,6 mio. kr. (H1 2020: 17,9 mio. kr.), og afspejler primært stigningen i lejeindtægterne.
- Resultat af primær drift før værdireguleringer: 17,7 mio. kr. (H1 2020: 12,6 mio. kr.).
- Resultat før skat: 57,3 mio. kr. (H1 2020: 6,9 mio. kr.) er væsentlig påvirket af værdireguleringer i perioden.
- Pengestrøm fra driftsaktiviteten udgør 9,0 mio. kr. (H1 2020: 13,9 mio. kr.) og afspejler på den ene side et øget resultat før værdireguleringer og på den anden side et fald i driftskapitalen. Driftskapitalen er i første halvår 2021 negativt påvirket af påbegyndt tilbagebetaling af COVID-19 hjælpepakkerne, nedbringelse af leverandør- og anden gæld samt en stigning i tilgodehavende moms og øvrige udlæg. I første halvår 2020 var driftskapitalen derimod positivt påvirket som følge af modtagne væsentlige beløb ved fraflytninger til istandsættelser samt øget leverandørgæld.
- Værdien af selskabets ejendomme: 1.165,5 mio. kr. (ultimo 2020: 1.106,2 mio. kr.). Af en samlet stigning på 59,3 mio. kr. kan 15,9 mio. kr. henføres til forbedringer af ejendommene og 43,4 mio. kr. til urealiserede værdireguleringer.
- Udlejningsgraden udgør 73,9%, og korrigeret for udviklingstunge ejendomme 78,0% (ultimo 2020 henholdsvis 72,9% og 77,1%). Der er fortsat en god og positiv aktivitet i porteføljen, og ledelsen finder det sandsynligt, at tomgangen i porteføljen, ekskl. udviklingstunge ejendomme, ultimo 2021 vil være i niveauet 82%.
- For hele 2021 forventes fortsat et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet 33 mio. kr. Pengestrømmen fra driftsaktiviteten forventes at blive realiseret i niveauet 22 mio. kr.

Administrerende direktør Torben Schultz udtaler:

Som udmeldt i børsmeddelelse nr. 6 pr. 9. juli 2021 har vi i løbet af året oplevet en stigende efterspørgsel på især lager- og logistikejendomme, hvor vi ligeledes oplever stigende lejeniveauer. Udviklingen drives af en fortsat stigning i e-handlen, og dette billede er uændret. Udlejningsaktiviteterne har igennem året således generelt været ganske positive, på trods af at vi ved visse fremvisninger oplever, at potentielle lejere er afventende med at beslutte sig, som følge af at forventningerne til fremtidens (kontor) lejetendens ikke er fuldstændig entydig: Medfører post corona tendensen et behov for flere eller færre kvadratmeter? Generelt oplever vi dog ikke, at de potentielle lejeemner er hverken handlingslammede eller berøringsangste i relation til at disponere nye lejemål. Der er blot en enkelt yderligere parameter som skal overvejes.

Den positive start på året, og for så vidt også det positive udlejningsscenarie ultimo 2020, har medført, at lejeindtægter fra nye lejere kom tidligere på året end oprindeligt forudsat. Dette resulterede allerede i første kvartal i en pæn stigning i lejeindtægterne i forhold til samme periode sidste år, hvilket er fortsat i andet kvartal med en stigning på 32% over niveauet for samme periode i 2020.

Det tidligere udmeldte resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet 33 mio. kr. fastholdes, og ligeledes fastholdes forventningerne til et før skat resultat i niveauet 70 mio. kr., som jf. børsmeddelelse nr. 6 er positivt påvirket af en opskrivning af selskabets portefølje på 43,4 mio.

Yderligere oplysninger:

Torben Schultz
Adm. direktør
Tlf. 40 10 28 76

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE		2. kvrt	2. kvrt	1. halvår	1. halvår	
DKK 1.000		2021	2020	2021	2020	2020
Lejeindtægter		19.677	14.919	38.518	31.963	64.857
Omkostninger vedr. investeringsejendomme		-8.212	-6.927	-14.869	-14.015	-30.064
Resultat af ejendommens drift		11.465	7.992	23.649	17.948	34.793
Værdireguleringer af investeringsejendomme		40.721	138	43.400	-447	19.638
Bruttoresultat		52.186	8.130	67.048	17.502	54.431
Administrationsomkostninger		-3.224	-2.859	-5.922	-5.306	-11.129
Resultat af primær drift		48.962	5.270	61.127	12.195	43.302
Resultat af primær drift før værdireguleringer		8.242	5.133	17.727	12.642	23.664
Finansielle poster, netto		-2.144	-2.969	-3.874	-3.305	-8.892
Resultat før skat		46.819	2.301	57.253	8.891	34.410
Skat		-10.300	-506	-12.596	-1.956	-8.545
Resultat efter skat		36.519	1.795	44.657	6.935	25.865
BALANCE						
Langfristede aktiver		1.167.533	1.054.966	1.167.533	1.054.966	1.108.466
Kortfristede aktiver		28.958	83.284	28.958	83.284	42.116
Selskabskapital		5.319	5.319	5.319	5.319	5.319
Egenkapital		452.570	388.686	452.570	388.686	407.818
Langfristede gældsforpligtelser		693.278	680.897	693.278	680.897	702.617
Kortfristede gældsforpligtelser		50.643	68.666	50.643	68.666	40.147
Balancesum		1.196.491	1.138.249	1.196.491	1.138.249	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⁾	%	8,5	0,9	10,4	1,8	6,5
Ejendomsafkast før værdiregulering (Afkastgrad 1) ¹⁾	%	0,7	0,5	1,5	1,2	3,2
Ejendomsafkast efter værdiregulering (Afkastgrad 2) ¹⁾	%	4,3	0,5	5,3	1,2	4,0
Omkostningsprocent ¹⁾	%	0,3	0,3	0,5	0,5	1,0
Gennemsnitlig lånerente ¹⁾	%	0,3	0,3	0,7	0,7	1,2
Gennemsnitlig antal ansatte		6	7	7	7	7
Areal ultimo	m ²	184.851	171.091	184.851	171.091	184.690
Resultat af ejendomme, udlejet ¹⁾	kr/m ²	84	71	173	158	258
Husleje, udlejet ¹⁾	kr/m ²	144	132	282	282	482
Resultat af ejendomme inkl. dagsværdiregulering ¹⁾	kr/m ²	382	72	491	155	404
Resultat pr. aktie ¹⁾	DKK	14,20	0,70	17,37	2,70	10,06
Udlejningsgrad, målt i lejeværdi ultimo	%	73,9	66,2	73,9	66,2	72,9
Udlejningsgrad ekskl. udviklingstunge ejendomme ²⁾	%	78,0	81,4	78,0	81,4	77,1
Dagsværdi af ejendomme	kr/m ²	6.305	5.980	6.305	5.980	6.002
Gennemsnitligt vægтет afkastkrav	%	6,6	7,0	6,6	7,0	6,9
Loan to Value	%	54,3	57,4	54,3	57,4	56,8
Indre værdi	DKK	176,03	151,18	176,03	151,18	158,62
Tilvækst i indre værdi, årlig ¹⁾	%	11,0	1,9	11,0	1,9	6,9
Tilvækst i indre værdi, gns. seneste fem år	%					10,5
Børskurs	DKK	123,00	119,00	123,00	119,00	119,00
'Discount', børskurs i forhold til indre værdi	%	30	21	30	21	25

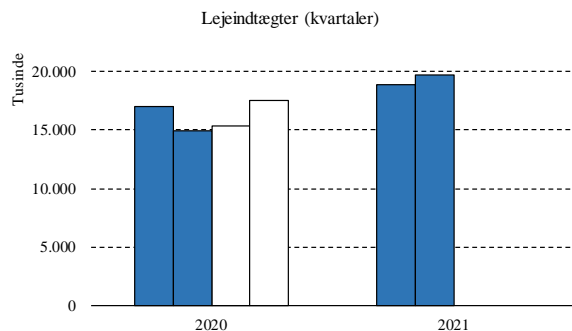
Definitioner og beregningsformler fremgår af selskabets årsrapport

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

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

Ledelsesberetning

Koncernens lejeindtægter for 1. halvår 2021 udgør 38,5 mio. kr. (H1 2020: 32,0 mio. kr.).



Stigningen i forhold til 1. halvår 2020 kan i al væsentlighed fortsat henføres til en øget udlejning i den samlede portefølje, herunder ikke mindst ibrugtagning af det nyopførte lager i Ringsted ultimo 2020. 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 er et udtryk for en igangværende reetablering af udlejningsgraden, der således er hævet fra 66,2% pr. 30. juni 2020, til 72,9% ultimo 2020 og 73,9% pr. 30. juni 2021.

Omkostninger vedr. investeringsejendomme udgør 14,9 mio. kr. (H1 2020: 14,0 mio. kr.). De stigende omkostninger kan primært henføres til anvendelse af eksterne konsulentydelser i forbindelse med ejendomsudvikling.

Resultat af ejendommens drift er herefter realiseret med et overskud på 23,6 mio. kr. (H1 2020: 17,9 mio. kr.).

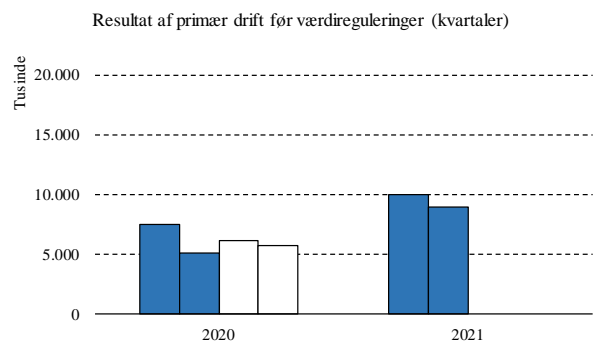
Værdiregulering af investeringsejendomme. I perioden er der foretaget dagsværdireguleringer af porteføljen på +43,4 mio. kr. (inkl. +2,7 mio. kr. i 1. kvartal 2021). Værdireguleringen sker med udgangspunkt i en fortsat stigende efterspørgsel efter den type af ejendomme, som udgør hovedparten af porteføljen.

Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav er ændret fra 6,88% til 6,61%. Porteføljens værdi pr. 30. juni 2021 udgør 1.165,5 mio. kr., svarende til en stigning på +59,3

mio. kr. (ultimo 2020: 1.106,2 mio. kr.). Heraf udgør forbedringsarbejder +15,9 mio. kr. og dagsværdireguleringer +43,4 mio. kr.

Administrationsomkostningerne udgør 5,9 mio. kr. (H1 2020: 5,3 mio. kr.). Afvigelsen på -0,6 mio. kr. kan primært henføres til opjustering af hensættelser til skyldig bonus, omkostninger til det igangværende aktieoptionsprogram samt vikarassistance. Det gennemsnitlige antal ansatte udgør 7 fuldtidsansatte (H1 2020: 7 fuldtidsansatte).

Resultat af primær drift før værdireguleringer udgør 17,7 mio. kr. (H1 2020: 12,6 mio. kr.).



Periodens finansielle resultat, opgjort netto, udgør -3,9 mio. kr. (H1 2020: -3,3 mio. kr.). Resultatet sammensættes af prioritets- og bankrenter på -4,4 mio. kr. (H1 2020: -4,1 mio. kr.) samt urealiserede værdireguleringer af prioritetsgælden på +0,5 mio. kr. (H1 2020: +0,8 mio. kr.).

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

I 2020 blev dagsværdien af prioritetsgælden påvirket af et relativt kraftigt udsving i obligationskurserne i kølvandet

på første bølge af COVID-19 pandemien. Udsvinget blev efterfølgende normaliseret hen over året, således at værdiregulering af de finansielle gældsforpligtelser ultimo 2020 udgjorde -0,3 mio. kr.

Periodens resultat før skat er herefter et overskud på 57,3 mio. kr. (H1 2020: 8,9 mio. kr.).

Periodens pengestrøm fra driftsaktivitet udgør 9,0 mio. kr. (H1 2020: 13,9 mio. kr.) og afspejler på den ene side et øgede resultat før værdireguleringer og på den anden side en negativ påvirkning fra ændringerne i driftskapitalen. Driftskapitalen er, i første halvår 2021, negativt påvirket af en stigning i de kortfristede tilgodehavender i form af moms og udlæg for lejere, samt nedbringelse af leverandør- og anden gæld, herunder en planmæssig tilbagebetaling af COVID-19 hjælpepakkerne (udskudte betalingsfrister på ejendomsskatter og A-skatter). I første halvår 2020 var driftskapitalen derimod positivt påvirket som følge af modtagne væsentlige beløb ved fraflytninger til istandsættelser samt en øget leverandørgæld.

Selskabets prioritetsgæld udgør 564,4 mio. kr. Gælden er i perioden reduceret med 10,5 mio. kr. fordelt på 10,0 mio. kr. i afdrag og 0,5 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). Den vægtede rente/bidragssats for prioritetsgælden udgør 1,14% i første halvår 2021 mod 1,21% ultimo 2020.

Bankgælden udgør 90,4 mio. kr. hvilket er uændret i forhold til ultimo 2020. Hertil kommer en, endnu ikke anvendt, byggekredit på op til 50% af den realiserede byggesum, dog max. 22,5 mio. kr. Trækningsretten på byggekreditten skønnes pr. 30. juni 2021 at udgøre i niveauet 8-10 mio. kr.

Belåningsgrad (Loan To Value) inkl. likvider udgør ultimo perioden 54,3 % mod 56,8 % ved årsskiftet.

Ændringen i belåningsgraden kan henføres til en øget værdi af porteføljen fra igangværende projekter aktiveret på ejendommene, urealiserede dagsværdireguleringer samt afdrag på prioritetsgælden.

Egenkapitalen udgør 452,6 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. I halvåret er der gennemført 17 indflytninger (+4,3 mio. kr.), 11 fraflytninger (-4,1 mio. kr.) samt en regulering af tomgangslejen (+0,3 mio. kr.).

	Kontraktbeholdning, mio. kr.		Tomgang, mio. kr.		Udlejningsgrad, pct.	
	Q2 2021	2020	Q2 2021	2020	Q2 2021	2020
Portefølje ex. udviklingstunge ejendomme	84,2	82,3	18,5	18,9	78,0	77,1
Udviklingstunge ejendomme	8,6	8,6	5,7	5,8	33,4	32,4
Portefølje i alt	92,8	90,9	24,2	24,7	73,9	72,9

Selskabets samlede udlejningsgrad, beregnet ved lejekontrakternes helårseffekt, udgør herefter 73,9% mod 72,9% ved årsskiftet. Korrigeret for den udviklingstunge ejendom i Ballerup udgør udlejningsgraden 78,0% mod 77,1% ved årsskiftet. Ledelsen finder det sandsynligt at udlejningsgraden, ekskl. udlejningstunge ejendomme, ultimo 2021 realiseres i niveauet 82%.

Køb og salg. Selskabet har i perioden solgt ejendommen beliggende Lykkesholms Alle 100-102 i Viby Jylland for 16,0 mio. kr. da det vurderes, at salgsprisen og timingen for salget af ejendommen er gunstig. Salget effektueres pr. den 31. oktober 2021.

Ejendommen blev ved underskrift af købsaftalen opskrevet (+1,4 mio. kr.) til salgsprisen og effekten på årets resultat før skat er således indregnet i halvårsrapporten. Salget forventes at påvirke likviditeten positivt i niveauet +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. 30. juni 2021 udgør den indre værdi pr. aktie 176,0 mod 151,2 pr. 30. juni 2020 og 158,6 pr. 31. december 2020, svarende til en stigning på henholdsvis 16,4% og 11,0%

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. For hele 2021 forventes fortsat et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet 33 mio. kr. Pengestrømmen fra driftsaktiviteten forventes ligeledes fortsat at blive realiseret i niveauet 22 mio. kr.

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

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato udarbejdet halvårsrapport for perioden 1. januar til 30. juni 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. 30. juni 2021 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. juni 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 26. august 2021

Direktionen

Torben Schultz
Adm. direktør

Bestyrelsen

Niels Roth
Formand

Peter Olsson
Næstformand

Søren Hofman Laursen

Totalindkomstopgørelse for koncernen

DKK 1.000	2. kv 2021	2. kv 2020	1. halvår 2021	1. halvår 2020	2020
Lejeindtægter	19.677	14.919	38.518	31.963	64.857
Omkostninger vedr. investeringsejendomme	-8.212	-6.927	-14.869	-14.015	-30.064
Resultat af ejendommenes drift	11.465	7.992	23.649	17.948	34.793
Værdireguleringer af investeringsejendomme	40.721	138	43.400	-447	19.638
Bruttoresultat	52.186	8.130	67.048	17.502	54.431
Administrationsomkostninger	-3.224	-2.859	-5.922	-5.306	-11.129
Resultat af primær drift	48.962	5.270	61.127	12.195	43.302
Finansielle indtægter	0	0	2	0	0
Finansielle omkostninger	-2.153	-2.343	-4.339	-4.075	-8.564
Værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelse	10	-626	463	770	-328
Resultat før skat	46.819	2.301	57.253	8.891	34.410
Skat af periodens resultat	-10.300	-506	-12.596	-1.956	-8.545
Resultat efter skat	36.519	1.795	44.657	6.935	25.865
Resultat pr. aktie	14,20	0,70	17,37	2,70	10,06
Udvandet resultat pr. aktie	14,19	0,70	17,35	2,69	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. juni 2021	30. juni 2020	31. dec. 2020
AKTIVER			
Investeringsejendomme	1.145.701	1.011.226	1.097.211
Igangværende projekter, investeringsejendomme	19.799	43.074	8.989
Leasingaktiver	269	395	338
Driftsmidler	1.764	270	1.928
Langfristede aktiver	1.167.533	1.054.966	1.108.466
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	299	2.797	463
Andre tilgodehavender	5.766	5.911	1.404
Tilgodehavende skat	0	0	448
Periodeafgrænsningsposter	1.524	2.474	2.476
Tilgodehavender	7.589	11.181	4.791
Likvide beholdninger	21.369	72.103	37.326
Kortfristede aktiver	28.958	83.284	42.116
AKTIVER	1.196.491	1.138.249	1.150.582

Balance

DKK 1.000	30. juni 2021	30. juni 2020	31. dec. 2020
PASSIVER			
Selskabskapital	5.319	5.319	5.319
Egne aktier	-10.000	-10.000	-10.000
Overført resultat	457.251	393.366	412.499
Egenkapital	452.570	388.686	407.818
Udskudte skatteforpligtelser	29.567	21.022	29.567
Deposita	28.863	25.862	27.731
Prioritetsgæld	544.302	563.405	554.718
Bankgæld	90.380	70.380	90.380
Leasingforpligtelser	167	228	221
Langfristede forpligtelser	693.278	680.897	702.617
Skyldig selskabsskat	11.729	845	0
Prioritetsgæld	20.052	44.006	20.125
Leasingforpligtelser	105	174	118
Leverandørgæld	2.963	7.514	4.494
Anden gæld	12.380	13.840	13.134
Periodeafgrænsningsposter	3.414	2.287	2.276
Kortfristede forpligtelser	50.643	68.666	40.147
Forpligtelser i alt	743.922	749.564	742.764
PASSIVER I ALT	1.196.491	1.138.249	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	6.935	6.935
Køb af egne aktier	0	-2.231	-2.231
Egenkapital 30. juni 2020	5.319	383.367	388.686
Regulering til primo	0	-18	-18
Totalindkomst i alt	0	18.930	18.930
Aktieoptionsprogram	0	220	220
Egenkapital 31. december 2020	5.319	402.499	407.818
Totalindkomst i alt	0	44.657	44.657
Aktieoptionsprogram	0	95	95
Egenkapital 30. juni 2021	5.319	447.251	452.570

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	2. kv 2021	2. kv 2020	1. halvår 2021	1. halvår 2020	2020
Resultat af primær drift	48.962	5.270	61.127	12.195	43.302
Tilbageførsel af ikke likvide poster	227	68	-2	-550	324
Tilbageførsel af værdireguleringer	-40.721	-138	-43.400	447	-19.638
Ændring i driftskapital	1.228	4.549	-3.944	6.364	9.017
Betalt selskabsskat	0	0	-419	-448	215
Pengestrøm fra primær drift	9.696	9.749	13.363	18.009	33.220
Finansielle omkostninger	-2.153	-2.343	-4.337	-4.075	-8.564
Pengestrøm fra driftsaktivitet	7.543	7.406	9.026	13.934	24.656
Forbedringer af investeringsejendomme	-9.686	-17.656	-15.900	-35.847	-67.663
Køb af driftsmidler	-120	0	-120	0	-1.826
Køb af investeringsejendomme	0	0	0	0	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-9.806	-17.656	-16.020	-35.847	-69.489
Afdrag på prioritetsgæld	-5.013	-5.268	-10.027	-10.566	-20.514
Optagelse af prioritetsgæld	0	0	0	0	0
Optagelse af bankgæld	0	70.380	0	70.380	90.380
Afdrag på leasinggæld	-33	-42	-66	-42	-170
Indfrielse af prioritetsgæld	0	0	0	0	-23.648
Køb af egne aktier	0	0	0	-2.231	-2.231
Salg af egne aktier	0	0	0	0	0
Deposita, lejere	244	286	1.131	-3.197	-1.328
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-4.802	65.357	-8.962	54.345	42.489
Pengestrøm i alt	-7.066	55.108	-15.957	32.433	-2.344
Likvider, primo	28.435	16.995	37.326	39.670	39.670
Likvider, ultimo	21.369	72.103	21.369	72.103	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. juni 2021	31. december 2020
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	564.354	574.843
Nominal værdi af prioritetsgæld	561.815	571.904
Prioritetsgælden forfalder til betaling således:		
Inden for et år efter balancedagen	20.052	20.125
Efter et år og før fem år efter balancedagen	87.564	87.564
Efter fem år efter balancedagen	456.738	467.154
	564.354	574.843
Prioritetsgælden er indregnet således i balancen:		
Langfristede forpligtelser	544.302	554.718
Kortfristede forpligtelser	20.052	20.125
	564.354	574.843

Selskabets ejendomme er primært finansieret i dansk realkredit. 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. Banklånene er optaget som stående lån med udløb om 1,25 år og 2,25 år. Af prioritetsgælden er 42,6% optaget med opsat amortisering med udløb om 5,0 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. juni 2021	31. december 2020
Bestyrelsen:		
Bestyrelseshonorar	275	550
Direktionen:		
Ingen transaktioner i perioden	0	0

Selskabets ejendomsportefølje

Ejendom/type	Dagsværdi, t.kr.	Andel	Udlejnings-areal, m2
Kontor			
Produktionsvej 12	2600	Glostrup	1.442
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	2.433
Ringager	2605	Brøndby	19.412
Hejrevej 37-39	2200	København NV	4.892
Kontor i alt	437.400	38%	54.819
Lager			
Hjulgagervej 6	7100	Vejle	6.749
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	3.146
Vesterlundvej 6	2730	Herlev	3.270
Bredbjergvej 1	2630	Taastrup	12.436
Kærup Industrivej	4100	Ringsted	26.405
Lager i alt	603.300	52%	119.992
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	124.800	11%	10.040
Grand total	1.165.500	100%	184.851