

DELÅRSRAPPORT

1. KVARTAL 2026



Baltorpvej, Ballerup

 **FAST EJENDOM**

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

INDHOLDSFORTEGNELSE

Udtalelse fra den administrerende direktør	3
Hoved- og nøgletal	5
LEDELSESBERETNING.	8
Periodens resultat og formue	8
Lejeindtægter.	8
Omkostninger vedr. investeringsejendomme	8
Resultat af ejendommenes drift	8
Værdiregulering af investeringsejendomme	8
Administrationsomkostninger	8
Resultat af primær drift	9
Finansielle poster, netto	9
Resultat før skat (af fortsættende aktiviteter)	9
Langfristede aktiver	9
Køb og salg af ejendomme.	9
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9
Egenkapital.	10
Indre værdi	10
Langfristede forpligtelser	10
Periodens pengestrømme.	10
Forventninger til hele 2026	10
Begivenheder efter balancedagen	10
REGNSKAB	11
Ledelses- og revisionspåtegninger	12
Resultat- og totalindkomstopgørelse.	13
Balance pr. 31. marts - Aktiver.	14
Balance pr. 31. marts - Passiver	15
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse	17
NOTEOVERSIGT	19
EJENDOMSPORTEFØLJE.	21

Delårsrapport for 1. kvartal 2026.

Stabil udlejningsituation for kvartalet på baggrund af godt momentum

Resumé

- Lejeindtægter: 28,6 mio. kr. (27,2 mio. kr.)
- Resultat af primær drift før værdiregulering: 18,2 mio. kr. (17,4 mio. kr.)
- Finansielle poster, netto: -5,1 mio. kr. (-7,2 mio. kr.)
- Resultat før skat 15,7 mio. kr.: (12,8 mio. kr.)
- Udlejningsgrad ultimo Q1: 92,3% (92,2% Q1 – 2025; 92,4% ultimo 2025)
- Loan to Value (LtV): 42,0% (46,2% Q1 – 2025; 42,3% ultimo 2025)
- Selskabet fastholder forventninger til et resultat af primær drift før værdireguleringer på 72 mio. kr.
- Bestræbelser på frasalg af Selskabets portefølje skrider planmæssigt frem

Administrerende direktør Torben Schultz udtaler:

Selskabet forventer at det relativt gunstige ejendomsmarked som vi har befundet os i 2025, vil fortsætte i 2026, og vi føler os godt positioneret med en høj udlejningsgrad, en stabil lejerbase og et stabilt cash flow. Selvom Selskabet ved indgangen til 2026 befinder sig i et scenarie med gode rammevilkår og et godt momentum, er forventningerne til fremtiden fortsat forbundet med en vis usikkerhed som følge af geopolitisk uro.

Vi er kommet godt fra start i 2026 og lejeindtægter for første kvartal udgør 28,6 mio. kr., hvilket er 1,4 mio. kr. (+5,1%) højere end samme kvartal sidste år. Fremgangen sker på baggrund af en stort set uændret udlejningsgrad, og kan derfor tilskrives højere lejeniveauer. Selskabet oplever således en fortsat god efterspørgsel og tilfredsstillende lejeniveauer, og vi forventer at niveauet for udlejningsgraden fortsat vil kunne holdes på et tilfredsstillende niveau. Udlejningsgraden ved udgangen af kvartalet for den samlede portefølje holder sig på niveauet pr. ultimo 2025 og udgør 92,3%.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme udvikler sig stabilt, og er forholdsmæssigt – i forhold til lejeindtægter – på niveau med Q1 2025 samt for regnskabsåret 2025 og udgør ca. 25% af lejeindtægterne.

Det lavere renteniveau medfører en besparelse på rentekomkostninger på ca. 1,1 mio. kr. i forhold til samme periode i 2025. Herudover kan Selskabet indtægtsføre en positiv værdiregulering af gældsforpligtelser på ca. 1,0 mio. kr. i forhold til Q1 2025. Besparelsen i finansielle omkostninger bidrager væsentligt til fremgangen på 2,9 mio. kr. i resultatet før skat.

De forbedrede lejeindtægter kombineret med lavere finansieringsomkostninger medfører et resultat af primær drift før værdireguleringer på 18,2 mio. kr. (17,4 mio. kr.).

Øjeblikkets turbulente markedsvilkår kan få indflydelse på ejendomsmarkedet, men indtil videre oplever Selskabet påvirkningerne som begrænsede. Det bør i den forbindelse tilføjes, at Selskabet i forbindelse med tidligere turbulente tider har erfaret at den solide og robuste økonomi i Danmark, først og fremmest den høje beskæftigelsessituation, fastholder de gunstige vilkår for den del af udlejningsmarkedet som er Selskabets kerne forretningsområde.

Det tidligere udmeldte resultat af primær drift før værdireguleringer for året i niveauet 72 mio. kr. fastholdes, idet det skal understreges at eksekvering af Selskabets nye strategi hvorved Selskabets ejendomme successivt frasælges, naturligt vil nedbringe Selskabets lejeindtægter og løbende udhule grundlaget for værdiregulering.

Selskabet har i de seneste måneder gradvist igangsat dialog med potentielt interesserede købere til en række udvalgte ejendomme i Selskabets portefølje, og der er i den forbindelse på nuværende tidspunkt indgået købsaftale på en ejendom betinget af due diligence. Den pågældende ejendom fremgår som "aktiver bestemt for salg" i årsrapporten.

Herudover pågår der due diligence proces på et antal ejendomme i Jylland, samt konkrete og seriøse dialoger med en række potentielle investorer, hvor bestræbelserne dog ikke er nået til due diligence fasen. Der forventes derfor indgået yderligere købsaftaler i de kommende måneder, og salgsprocessen har i opstarten udvist en tilfredsstillende fremdrift.

Frasalg af ejendommene igennem de næste par år vil medføre øget fri likviditet, som Selskabet forventer at benytte til afdrag på gæld samt yderligere aktietilbagekøb evt. kombineret med udbyttebetaling.

Yderligere oplysninger:

Torben Schultz
Adm. direktør
Tlf. 40 10 28 76

Hoved- og nøgletal

Hovedtal i DKK '000	1. kv 2026	1. kv 2025	2025
Totalindkomstopgørelse			
Lejeindtægter	28.633	27.239	112.501
Resultat af ejendommenes drift	21.342	20.274	84.093
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2.570	2.563	67.239
Bruttoresultat	23.911	22.837	151.332
Resultat af primær drift	20.765	19.988	138.278
Resultat af primær drift før værdireguleringer	18.195	17.425	71.038
Finansielle poster, netto	-5.088	-7.191	-31.724
Resultat før skat	15.677	12.797	106.554
Resultat efter skat ¹⁾	12.004	10.512	94.147
Balance			
Langfristede aktiver	1.640.414	1.609.730	1.635.162
Kortfristede aktiver	83.432	25.428	83.831
Selskabskapital	5.319	5.319	5.319
Egenkapital	799.518	712.817	791.428
Langfristede gældsforpligtelser	864.382	888.713	868.947
Kortfristede gældsforpligtelser	59.945	33.628	58.618
Balancesum	1.723.845	1.635.158	1.718.993
Antal aktier i omløb	stk. 2.562.640	2.606.979	2.581.318
Pengestrømme			
Driftsaktivitet	7.915	9.060	44.448
Investeringsaktivitet	-2.972	-4.198	-10.867
Finansieringsaktivitet	-7.877	-4.466	-15.671
Pengestrømme i alt	-2.934	397	17.909
Likvider ultimo	31.873	17.294	34.807

Hoved- og nøgletal

Nøgletal		1. kv 2026	1. kv 2025	2025
Ejendomsafkast før værdiregulering (afkastgrad 1)	%	4,3	4,3	4,3
Ejendomsafkast efter værdiregulering (afkastgrad 2)	%	4,5	4,5	8,4
Forrentning af egenkapital	%	6,0	5,9	12,6
Areal ultimo	m ²	163.303	163.303	163.303
Udlejningsgrad investeringsejendomme, lejeværdi	%	92,3	92,2	92,4
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav	%	6,3	6,3	6,3
Resultat af ejendomme, udlejet	kr/m ²	566	539	557
Husleje, udlejet	kr/m ²	760	724	746
Resultat af ejendomme inkl. værdiregulering	kr/m ²	583	556	1.003
Dagsværdi af ejendomme	kr/m ²	10.037	9.844	10.004
Omkostningsprocent	%	0,84	0,78	0,87
Resultat pr. aktie	kr.	16,74	13,83	36,16
Udvandet resultat pr. aktie	kr.	16,65	13,83	36,02
Gennemsnitlig lånerente	%	3,97	4,28	4,15
Loan to Value	%	42,0	46,2	42,3
Gennemsnitlig antal ansatte		5	7	6
Indre værdi	kr.	311,99	273,43	306,60
Tilvækst i indre værdi, år-til-år	%	14,1	10,9	13,9
Tilvækst i indre værdi, gns. seneste fem år	%			14,3
Børskurs	kr.	214,00	131,00	218,00
'Discount', børskurs i forhold til indre værdi	%	31	52	29

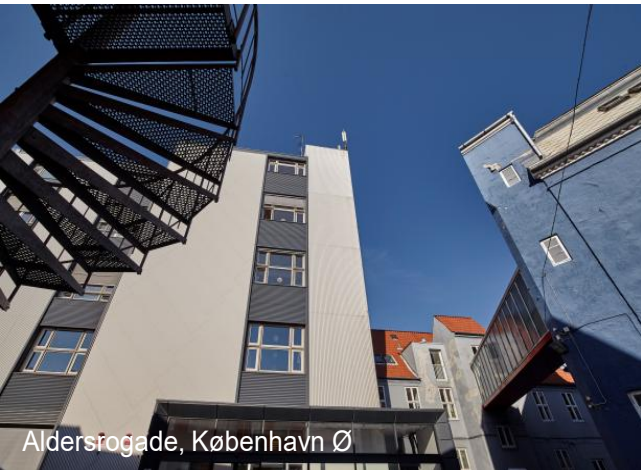
Definitioner og beregningsformler fremgår af Selskabets årsrapport.



Hejrevej, København NV



Ørbækvej, Odense SØ



Aldersrogade, København Ø



Sydmarken, Søborg



Handelsvej, Odense S



Bredebjergvej, Taastrup



Baltorpevej, Ballerup

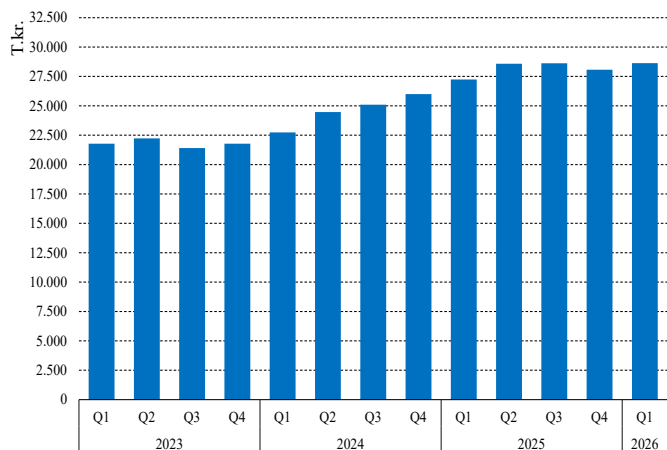


Kærup Industrivej, Ringsted

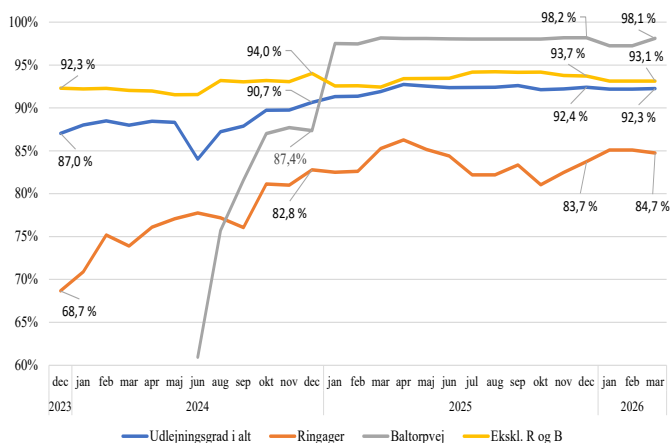
Periodens resultat og formue

Lejeindtægter

Lejeindtægterne i 1. kvartal 2026 udgør 28,6 mio. kr. (1. kvartal 2025: 27,2 mio. kr.). Udviklingen i de realiserede lejeindtægter de seneste 13 kvartaler er vist i grafen nedenfor.



Efter et relativt stabilt lejeniveau i 2023 blev udviklingen i 2024 særligt påvirket af ibrugtagningen af 96 boliglejemål på Baltorpevej i Ballerup, en markant øget udlejningsgrad på Ringager i Brøndby og en relativ høj udlejningsgrad bredt i den øvrige portefølje. Endvidere påvirkede genforhandlinger af eksisterende lejeforhold, gennemført i 2023 men først med fuld effekt i 2024, lejeindtægterne positivt.



Siden starten af 2025 har lejeboligerne på Baltorpevej været tæt på fuldt udlejet, hvilket, kombineret med en fortsat relativ høj udlejningsgrad i den øvrige portefølje, var den primære årsag til den positive udvikling i de samlede lejeindtægter.

I 1. kvartal 2026 er det lykkedes Selskabet at opretholde en udlejningsgrad svarende til niveauet ultimo 2025, på trods af en mindre nettoafgang af lejere, resulterende i en samlet udlejningsgrad på 92,3% (ultimo 2025: 92,4%). I forhold til 1. kvartal 2025 er lejeindtægterne øget med knap +1,4 mio. kr. hvilket primært skyldes ordinære nettoprisindeks reguleringer,

genforhandling af lejekontrakter og periodisering af indtægter fra driftsregnskaber.

Omkostninger vedr. investeringsejendomme

De samlede omkostninger udgør 7,3 mio. kr. (1. kvartal 2025: 7,0 mio. kr.), hvilket er 0,3 mio. kr. højere end i 2025. Stigningen kan i al væsentlighed henføres til ekstraordinært øgede omkostninger i forbindelse med snerydning og saltning i årets to første måneder.

Resultat af ejendommens drift

Som følge af ovenstående blev resultatet af ejendommens drift 21,3 mio. kr. (1. kvartal 2025: 20,3 mio. kr.). Resultatet for 1. kvartal 2026 er således øget med +1,0 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år (+5%).

Værdiregulering af investeringsejendomme

Der er i 1. kvartal 2026 foretaget positive værdireguleringer af investeringsejendomme netto med +2,6 mio. kr. (1. kvartal 2025: +2,6 mio. kr.). Reguleringen sammensættes af opskrivninger på +7,1 mio. kr. og nedskrivninger på -4,5 mio. kr.

Det anvendte gennemsnitlige vægtede afkastkrav ved værdiansættelse af investeringsejendommene udgør 6,3% (ultimo 2025: 6,3%).

(pct.)	Bolig	Kontor	Lager- og logistik	I alt
Sjælland	4,3	6,4	6,3	5,9
Jylland	-	7,5	7,6	7,6
Fyn	-	7,5	6,9	7,0
I alt	4,3	6,4	6,9	6,3

Anvendt vægtet gns. afkastkrav 1. kvartal 2026.

Der er ikke udarbejdet valuarrapporter i kvartalet. For en nærmere gennemgang af metoder og principper ved den interne værdiansættelse henvises til årsrapporten for 2025 og dennes note 2.

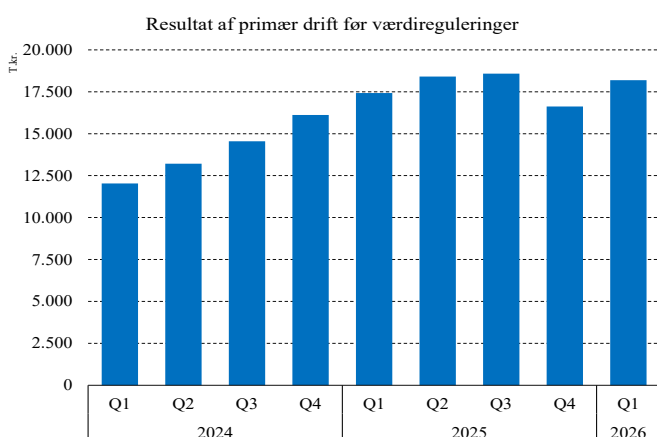
Administrationsomkostninger

Periodens administrationsomkostninger udgør 3,4 mio. kr. (1. kvartal 2025: 3,1 mio. kr.). De øgede omkostninger kan henføres til øgede konsulentomkostninger efter fratrædelse af medarbejdere, hensættelser til fastholdelsesbonus og en ændring i Selskabets vederlagspolitik relateret til den nye strategi.

I perioden har der gennemsnitligt været fem fuldtidsansatte (1. kvartal 2025: syv fuldtidsansatte).

Resultat af primær drift

Periodens resultat af primær drift udgør 20,8 mio. kr. (1. kvartal 2025: 20,0 mio. kr.). Korrigeret for værdireguleringer af investeringsejendomme udgør **resultat af primær drift før værdireguleringer** 18,2 mio. kr. (1. kvartal 2025: 17,4 mio. kr.).



Udviklingen i resultat af primær drift før værdireguleringer i forhold til 1. kvartal 2025 er en konsekvens af den positive udvikling i lejeindtægterne efter fradrag af de øgede ejendoms- og administrationsomkostninger som beskrevet ovenfor.

Finansielle poster, netto

Opgjort netto udgør de finansielle poster i perioden -5,1 mio. kr. mod -7,2 i 1. kvartal 2025, svarende til en reduktion på 2,1 mio. kr. (29%).

DKK '000	Q1 26	Q1 25	Δ
Prioritetsrenter	-6.864	-7.798	+934
Bankrenter	0	-218	+218
Øvrige renter	-91	-21	-70
Værdireguleringer	1.867	846	+1.021
Finansielle poster, netto	-5.088	-7.191	+2.103

Udvikling i finansielle poster, netto

De samlede omkostninger er realiseret på et lavere niveau som følge af urealiserede værdireguleringer af prioritetsgælden, omlægning af banklån til realkreditlån, ordinære afdrag på gælden samt udskiftning af finansieringspartner i Q2 2025. Sidst nævnte medførte en væsentlig besparelse på bidragssatsen.

Selskabets gennemsnitlige lånerente er reduceret fra 4,28% i 1. kvartal 2025 til 3,97% i 1. kvartal 2026.

Resultat før skat (af fortsættende aktiviteter)

Periodens resultat før skat er herefter et overskud på 15,7 mio. kr. (1. kvartal 2025: 12,8 mio. kr.).

Langfristede aktiver

De langfristede aktiver udgør 1.640,4 mio. kr. og sammensættes i al væsentlighed af investerings- og projektejendomme. De langfristede aktiver er i perioden øget med +5,2 mio. kr. primært som følge af udførte forbedringer og dagsværdireguleringer som beskrevet ovenfor.

DKK '000	Δ
Langfristede aktiver, primo	1.635.162
Leasingaktiver, netto	- 220
Driftsmidler, netto	+ 52
Værdireguleringer	+ 2.562
Forbedrings- og projektarbejder	+ 2.858
Langfristede aktiver, ultimo	1.640.414

Udvikling i langfristede aktiver i 2026.

Ejendomsporteføljen er pr. 31. marts 2026 bogført til en dagsværdi på 1.639,1 mio. kr. (ultimo 2025: 1.633,6 mio. kr.) ved et gennemsnitligt vægtet forrentningskrav på 6,3% (ultimo 2025: 6,3%). Værdien svarer til gennemsnitligt 10.037 kr. pr. m² (ultimo 2025: 10.004 kr. pr. m²). Af den samlede stigning på +5,5 mio. kr. kan +2,6 mio. kr. henføres til dagsværdireguleringer og +2,9 mio. kr. til forbedrings- og projektarbejder.

Aktiver bestemt for salg udgør pr. 31. marts 2026 i alt 43,4 mio. kr. (ultimo 2025: 43,3 mio. kr.) og består af en enkelt ejendom, som var udset til salg ultimo 2025, inkl. diverse tilgodehavender. Forskydning i saldoen kan henføres til diverse reguleringer i de til ejendommen relaterede tilgodehavender.

Køb og salg af ejendomme

Der er ikke købt eller solgt ejendomme i 1. kvartal 2026.

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

Lejerestancerne ligger på et stabilt lavt niveau. Ultimo udgør de samlede tilgodehavender fra lejerne 0,7 mio. kr. (ultimo 2025: 0,5 mio.kr.) og der er ikke realiseret tab i perioden.

Egenkapital

Egenkapitalen pr. 31. marts 2026 udgør 799,5 mio. kr. (ultimo 2025: 791,4 mio. kr.). Stigningen i egenkapitalen udgøres af periodens resultat efter skat (+12,0 mio. kr.), hensættelser til et aktieoptionsprogram (+0,1 mio. kr.) og tilbagekøb af egne aktier (-4,0 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.

Under denne bemyndigelse besluttede bestyrelsen pr. 23. oktober 2025 at igangsætte et tilbagekøbsprogram med tilbagekøb af egne aktier op til en maksimal værdi af 10,0 mio. kr. I perioden fra oktober 2025 til marts 2026 er der herefter blevet tilbagekøbt 44.339 stk. egne aktier for knap 9,3 mio. kr. svarende til en gns. købskurs på 210,20.

Beholdningen af egne aktier, inkl. primo beholdning fra tidligere tilbagekøbsprogram på 52.463 stk. aktier, udgør herefter 96.802 stk. aktier svarende til 3,63% af det totale antal udstedte aktier med en gennemsnitlig erhvervelseskurs på 157,54 kr. pr. aktie. Selskabskapitalen er 5,3 mio. kr. og det samlede antal aktier er 2.659.442 stk. inklusiv egne aktier, svarende til at der er 2.562.640 stk. aktier i omløb.

Bestyrelsen blev endvidere på generalforsamlingen d. 17. april 2024 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. Der er ikke foretaget udstedelse af gældsbreve eller forhøjelse af selskabskapitalen under denne bemyndigelse.

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 31. marts 2026 udgør den indre værdi pr. aktie 311,99 mod 273,43 pr. den 31. marts 2025 og 306,60 pr. den 31. december 2025, svarende til en stigning på henholdsvis 14,1% og 1,8%.

Langfristede forpligtelser

De langfristede forpligtelser udgør 864,4 mio. kr. (ultimo 2025: 868,9 mio. kr.) og sammensættes af gæld til finansieringsinstitutter på 703,4 mio. kr. (ultimo 2025: 709,1 mio. kr.), udskudte skatteforpligtelser 112,2 mio. kr. (ultimo 2025: 111,7 mio. kr.), deposita 48,7 mio. kr. (ultimo 2025: 48,1 mio. kr.) samt leasingforpligtelser på 0,1 mio. kr. (ultimo 2025: 0,1 mio. kr.).

Den samlede gældsportefølje, inkl. den kortfristede andel, udgør 719,9 mio. kr. (ultimo 2025: 725,9 mio. kr.) og består nu alene af realkreditlån efter indfrielse af banklån i Q2 2025. Af gældsporteføljen er 25% optaget med fast rente på 4%, 40% med fast rente i op til 5 år (F5, ca. 4 år tilbage af fastrenteperioden) og 35% med kort finansiering med en rentefastsættelse hver 6. måned (cibor 6).

I forhold til ejendomsporteføljens værdi udgør den nettorentebærende gæld (**Loan to Value**) ultimo perioden 42,0% (ultimo 2025: 42,3%).

Periodens pengestrømme

Selskabets pengestrøm fra driftsaktiviteten udgør +7,9 mio. kr. (1. kvartal 2025: +9,1 mio. kr.). Udviklingen afspejler et resultat af primær drift der i 1. kvartal 2026, korrigeret for udsving i driftskapitalen, er på niveau med 1. kvartal 2025 kombineret med en reduktion i de finansielle omkostninger.

Periodens pengestrøm fra investeringsaktivitet (-3,0 mio. kr.) sammensættes af forbedringer af investeringsejendomme og et mindre indkøb af driftsmidler.

Periodens pengestrøm fra finansieringsaktivitet (-7,9 mio. kr.) udgøres af afdrag på prioritets- og leasinggæld (-4,5 mio. kr.), køb af egne aktier (-4,0 mio. kr.) samt forskydninger i deposita (+0,6 mio. kr.).

Periodens samlede pengestrøm udgør herefter -2,9 mio. kr. (1. kvartal 2025: +0,4 mio. kr.) med en likviditet ultimo på +31,9 mio. kr.

Forventninger til hele 2026

Selskabet fastholder de i årsrapporten 2025 udmeldte forventninger til et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet +72 mio. kr., pengestrømme fra driftsaktiviteten i niveauet +40 mio. kr. samt en udlejningsgrad ultimo året i niveauet 90 - 92%.

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 31. marts 2026.



Ledelses- og revisionspåtegninger

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 31. marts 2026 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 2025.

Det er vores opfattelse, at rapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. den 31. marts 2026 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 31. marts 2026.

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. april 2026

Direktion

Torben Schultz
Adm. direktør

Bestyrelse

Niels Roth
Formand

Peter Olsson
Næstformand

Søren Hofman Laursen
Bestyrelsesmedlem

Kristian Myrup
Bestyrelsesmedlem

Resultat- og totalindkomstopgørelse for koncernen	1. kvrt	1. kvrt	
Beløb i DKK '000	2026	2025	2025
RESULTATOPGØRELSE			
Lejeindtægter	28.633	27.239	112.501
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-7.291	-6.965	-28.408
Resultat af ejendommens drift	21.342	20.274	84.093
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2.570	2.563	67.239
Bruttoresultat	23.911	22.837	151.332
Administrationsomkostninger	-3.449	-3.145	-14.250
Andre driftsindtægter	303	296	1.196
Resultat af primær drift	20.765	19.988	138.278
Finansielle indtægter	0	0	51
Finansielle omkostninger	-6.955	-8.037	-31.697
Værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser	1.867	846	-78
Resultat af fortsættende aktiviteter før skat	15.677	12.797	106.554
Skat af fortsættende aktiviteter	-3.449	-2.815	-12.403
Resultat af fortsættende aktiviteter	12.228	9.982	94.151
Resultat af ophørende aktiviteter	-224	530	-4
Resultat i alt	12.004	10.512	94.147
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE			
Resultat efter skat	12.004	10.512	94.147
Anden totalindkomst efter skat	0	0	0
TOTALINDKOMST	12.004	10.512	94.147
Resultat pr. aktie i kr.	16,74	13,83	36,16
Ud vandet resultat pr. aktie i kr.	16,65	13,83	36,02
Antal aktier i omløb	2.562.640	2.606.979	2.581.318

Balance - Aktiver	31. mar.	31. mar.	31. dec.
Beløb i DKK '000	2026	2025	2025
Investeringsejendomme	1.632.637	1.600.008	1.630.074
Igangværende projekter, investeringsejendomme	6.428	7.618	3.569
Projektejendomme	0	0	0
Leasingaktiver	756	1.530	975
Driftsmidler og inventar	594	575	544
Langfristede aktiver	1.640.414	1.609.730	1.635.162
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	686	542	542
Andre tilgodehavender	465	1.026	1.196
Tilgodehavende skat	0	0	6
Periodeafgrænsningsposter	6.996	6.566	3.979
Tilgodehavender	8.147	8.134	5.723
Likvide beholdninger	31.873	17.294	34.807
Aktiver bestemt for salg	43.412	0	43.301
Kortfristede aktiver	83.432	25.428	83.831
Aktiver i alt	1.723.845	1.635.158	1.718.993

Balance - Passiver	31. mar.	31. mar.	31. dec.
Beløb i DKK '000	2026	2025	2025
Selskabskapital	5.319	5.319	5.319
Egne aktier	-15.132	-5.930	-11.157
Optionsprogram	537	273	476
Overført resultat	808.794	713.156	796.790
Egenkapital i alt	799.518	712.817	791.428
Udskudte skatteforpligtelser	112.233	100.759	111.668
Deposita	48.717	45.928	48.099
Prioritetsgæld	703.358	727.746	709.080
Bankgæld	0	13.558	0
Leasingforpligtelse	75	722	99
Langfristede forpligtelser	864.382	888.713	868.947
Skyldig selskabsskat	2.621	1.961	0
Prioritetsgæld.	16.583	17.258	16.817
Bankgæld.	0	872	0
Leasingforpligtelse	716	852	917
Leverandørgæld	1.770	3.101	4.720
Moms	542	258	465
Anden gæld.	9.309	7.393	5.402
Periodeafgrænsningsposter.	1.743	1.932	3.299
Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg	26.660	0	26.998
Kortfristede forpligtelser	59.945	33.628	58.618
Passiver i alt	1.723.845	1.635.158	1.718.993

Egenkapitalopgørelse for Koncernen	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Beløb i DKK '000			
Egenkapital 1. januar 2025	5.319	696.713	702.032
Totalindkomst i alt	0	10.512	10.512
Aktieoptionsprogram	0	273	273
Egenkapital 31. marts 2025	5.319	707.498	712.817
Totalindkomst i alt	0	83.635	83.635
Aktieoptionsprogram	0	203	203
Køb af egne aktier	0	-5.226	-5.226
Egenkapital 31. december 2025	5.319	786.109	791.428
Totalindkomst i alt	0	12.004	12.004
Aktieoptionsprogram	0	62	62
Køb af egne aktier	0	-3.976	-3.976
Egenkapital 31. marts 2026	5.319	794.199	799.518

Pengestrømsopgørelse	1. kvrt	1. kvrt	
Beløb i DKK '000	2026	2025	2025
Resultat af primær drift	20.765	19.988	138.278
Resultat af primær drift, ophørende aktiviteter	-433	824	899
Tilbageførsel af ikke likvide poster	246	75	1.798
Tilbageførsel af værdireguleringer	-2.570	-2.563	-65.998
Ændring i driftskapital	-2.946	-1.098	3.503
Betalt selskabsskat	-193	0	-1.500
Pengestrøm fra primær drift	14.870	17.226	76.979
Finansielle indtægter	0	0	51
Finansielle omkostninger	-6.955	-8.166	-32.583
Pengestrøm fra driftsaktivitet	7.915	9.060	44.448
Forbedringer af investeringsejendomme	-2.859	-4.136	-10.493
Køb af driftsmidler	-114	-62	-374
Salg af investeringsejendomme	0	0	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-2.972	-4.198	-10.867
Optagelse af prioritetsgæld	0	0	324.784
Indfrielse af prioritetsgæld	0	0	-304.783
Afdrag på prioritetsgæld	-4.294	-4.315	-17.396
Indfrielse af bankgæld	0	0	-13.793
Afdrag på bankgæld	0	-287	-923
Afdrag på leasinggæld	-225	-209	-849
Køb af egne aktier	-3.976	0	-5.226
Deposita, lejere	617	344	2.514
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-7.877	-4.466	-15.671
Pengestrøm i alt	-2.934	397	17.909
Likvider, primo	34.807	16.898	16.898
Likvider, ultimo	31.873	17.294	34.807



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 2025, 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 2025.

3. Prioritets- og bankgæld

Selskabets ejendomme er finansieret med danske realkreditlån. Realkreditlån søges optaget med lang løbetid (20 - 30 år) med op til 10-års udsat amortisering.

Realkreditlånene er enten optaget med kort finansiering med rentefastsættelse hver 6. måned, med rentefastsættelse hver 5. år (F5) eller med fast rente i lånets løbetid.

DKK '000	31.03.26	31.12.25
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	719.941	725.897
Nominal værdi af prioritetsgæld	722.456	726.750
Prioritetsgælden forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	16.583	16.817
Efter et år til og med fem år	75.070	66.404
Efter fem år efter balancedagen	628.288	642.676
	719.941	725.897
Prioritetsgælden er indregnet således i balancen:		
Langfristede forpligtelser	703.358	709.080
Kortfristede forpligtelser	16.583	16.817
	719.941	725.897

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	31.03.26	31.12.25
<i>Bestyrelsen:</i>		
Bestyrelseshonorar	194	775
<i>Direktionen:</i>		
Bortset fra sædvanligt ledelsesvederlag er der ingen transaktioner i perioden	0	0

Transaktioner med tilknyttede virksomheder:

DKK '000	Morderselskabet	
	31.03.26	31.12.25
Koncernintern leje	116	530
Salg af administrationsydelser	2.775	11.101
Finansielle indtægter	2.644	7.844
Lån til datterselskaber	174.817	174.817

Morderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for datterselskabernes bankforbindelser. Morderselskabet 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			19.509
Sydmarken 42	2860	Gladsaxe			3.006
Ørbækvej 268	5220	Odense SØ			2.426
Kontorhotel Rådhusvej	2920	Charlottenlund			505
Baltorpvej 154 - 158	2750	Ballerup			12.476
Kontor total			953.365	54%	56.117
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 (grund)	8260	Viby J			0
Gunnar Clausens Vej 58	8260	Viby J			1.703
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			1.233
Sletvej 38-40	8310	Tranbjerg J			12.375
Vesterlundvej 6	2730	Herlev			3.261
Lager og logistik total			685.700	42%	107.186
Hovedtotal			1.639.065	100,0%	163.303