

Børsmeddelelse nr. 23/2020
29. oktober 2020

Delårsrapport for 1. – 3. kvartal 2020

Resumé

- Lejeindtægter: 47,3 mio. kr. (1. – 3. kvartal 2019: 57,1 mio. kr.). Er på niveau med det forventede efter de tidligere udmeldte fraflytninger i porteføljen samt igangsatte aktiviteter på Baltorpevej i Ballerup.
- Resultat af ejendommenes drift udgør 26,4 mio. kr. (1. – 3. kvartal 2019: 34,6 mio. kr.), og afspejler primært det forventede fald i lejeindtægterne, som delvist modsvares af besparelser på ikke uopsættelige vedligeholdelsesopgaver.
- Resultat af primær drift før værdireguleringer udgør på den baggrund 18,8 mio. kr. (1. – 3. kvartal 2019: 26,1 mio. kr.), svarende til et fald på 28%.
- Resultat før skat: 13,9 mio. kr. (1. – 3. kvartal 2019: 20,9 mio. kr.), svarende til et fald på 33%.
- Pengestrøm fra driftsaktiviteten: 13,6 mio. kr. (1. – 3. kvartal 2019: 20,6 mio. kr.).
- Værdien af selskabets ejendomme: 1.079,9 mio. kr. (ultimo 2019: 1.018,9 mio. kr.). Af stigningen på 61,0 mio. kr. kan 43,5 mio. kr. henføres til byggeriet af 10.000 m² lagerejendom i Ringsted.
- Nøgletallet 'Udlejningsgrad ekskl. udviklingstunge ejendomme' indeholdt tidligere ejendommene Baltorpevej 154 - 158 og Ringager 2 - 4. Ejendommen Ringager 2 - 4 betragtes nu på lige fod med øvrige investerings-ejendomme og der korrigeres således fremover alene for ejendommen Baltorpevej 154 - 158. De historiske sammenligningstal, i denne rapport, er korrigeret for denne ændring.
- Udlejningsgraden udgør 66,9%, og korrigeret for udviklingstunge ejendomme 70,8% (ultimo 2019 henholdsvis 79,0% og 78,5%). Der er fortsat en god og positiv aktivitet i porteføljen, og ledelsen forventer nu, at tomgangen i porteføljen, ekskl. Baltorpevej 154 – 158, ultimo 2020 vil være i niveauet 76%. I halvårsrapporten var forventningen i niveauet 75%, korrigeret efter den nye definition jf. ovenfor.
- For hele 2020 forventes fortsat et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet 23 mio. kr. Pengestrømmen fra driftsaktiviteten forventes at blive realiseret i niveauet 15 mio. kr. mod det pr. 30. juni 2020 udmeldte niveau på 13 mio. kr. Forbedringen i pengestrømmen, der er af midlertidig karakter, kan primært henføres til Covid-19 hjælpepakkerens udskudte betalingsfrister på f.eks. A-skat og ejendomsskatter.

Administrerende direktør Torben Schultz udtaler:

”Vores resultat efter de første ni måneder er på niveau med vores forventninger, og afspejler de økonomiske konsekvenser af en række opsigelser, som var kendt ultimo 2019, kombineret med beslutningen om nærmere at undersøge og dyrke muligheden for at konvertere en erhvervs ejendom til boliger.

Vi glæder os over en fortsat positiv udvikling i vores udlejningsbestræbelser, hvilket afspejles i udlejningsgraden pr. 30. september 2020. Den realiserede udlejningsgrad, ekskl. udviklingstunge ejendomme, på 70,8% mod 70,2% pr. 30. juni 2020 er primært drevet af udlejningsaktiviteter på ejendommen ”Hjørnekontoret” på Ringager i Brøndby, hvor der i juli kvartal er indflyttet fem nye lejere. Den øvrige portefølje er, trods en række realiserede ny udlejninger i juli kvartal, påvirket af den sidste af de primo året udmeldte fraflytninger. Med den nuværende aktivitet i porteføljen forventer ledelsen, at udlejningsgraden, ekskl. Baltorpevej 154 - 158, ultimo året realiseres i niveauet 76% mod 78,5% ultimo 2019.

Vores tilbygning i Ringsted, til et samlet lejemål på næsten 25.000 m², blev færdig før tid, og lejer er flyttet ind en måned tidligere end forventet. Projektet i Ballerup pågår fortsat, og vi forventer at kunne tage beslutning om den fremtidige anvendelse inden årets udgang. Det sker dog til dels på baggrund af ny lokalplan, hvilket medfører at vi arbejder med en vis modningsperiode. Vi forventer fortsat, at vi sidst på året har et overblik over de økonomiske konsekvenser ved en konvertering, om end dele af konverteringen, såfremt det beslutes at forfølge den mulighed, vil ske på baggrund af en lokalplan som først færdiggøres medio 2021.

Covid-19 har, indtil videre, alene påvirket os i meget begrænset omfang, og samtlige aftaler vi har lavet med vores lejere tilbage i marts og april i forbindelse med den første bølge af Corona, er fortsat overholdt og vi har ikke haft nye henvendelser fra vores lejere.”

Yderligere oplysninger:

Torben Schultz
Adm. direktør
Tlf. 40 10 28 76

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE		3. kvrt	3. kvrt	1. - 3. kvrt.	1. - 3. kvrt.	
DKK 1.000		2020	2019	2020	2019	2019
Lejeindtægter		15.362	19.219	47.325	57.056	76.035
Omkostninger vedr. investeringsejendomme		-6.917	-7.724	-20.931	-22.501	-30.040
Resultat af ejendommens drift		8.445	11.495	26.394	34.555	45.995
Værdireguleringer af investeringsejendomme		2.134	0	1.687	0	30.034
Bruttoresultat		10.579	11.495	28.080	34.555	76.029
Administrationsomkostninger		-2.307	-2.506	-7.614	-8.459	-12.018
Resultat af primær drift		8.271	8.989	20.467	26.096	64.011
Resultat af primær drift før værdireguleringer		6.138	8.989	18.780	26.096	33.977
Finansielle poster, netto		-3.252	-826	-6.557	-5.193	-6.265
Resultat før skat		5.019	8.164	13.910	20.903	57.746
Skat		-1.104	-1.796	-3.060	-4.599	-12.271
Resultat efter skat		3.915	6.368	10.850	16.304	45.475
BALANCE						
Langfristede aktiver		1.080.592	981.677	1.080.592	981.677	1.019.703
Kortfristede aktiver		28.536	52.865	28.536	52.865	45.628
Selskabskapital		5.319	5.319	5.319	5.319	5.319
Egenkapital		392.601	356.860	392.601	356.860	383.964
Langfristede gældsforpligtelser		678.854	641.177	678.854	641.177	648.340
Kortfristede gældsforpligtelser		37.673	36.505	37.673	36.505	33.027
Balancesum		1.109.128	1.034.542	1.109.128	1.034.542	1.065.331
Antal aktier i omløb	stk.	2.570.979	2.605.995	2.570.979	2.605.995	2.588.607
REGNSKABSRELATEREDE NØGLETAL						
Ejendomsafkast før værdiregulering (Afkastgrad 1) ¹⁾	%	0,6	1,0	1,8	2,8	3,5
Ejendomsafkast efter værdiregulering (Afkastgrad 2) ¹⁾	%	0,8	1,0	1,9	2,8	6,7
Forrentning af egenkapital ¹⁾	%	2,0	1,9	2,8	4,6	12,5
Areal ultimo	m ²	172.169	171.395	172.169	171.395	171.209
Udlejningsgrad, målt i lejeværdi	%	66,9	80,5	66,9	80,5	79,0
Udlejningsgrad ekskl. udviklingstunge ejendomme ³⁾	%	70,8	80,4	70,8	80,4	78,5
Gennemsnitligt vægтет afkastkrav	%	6,9	7,0	6,9	7,0	7,0
Resultat af ejendomme, udlejet ¹⁾	kr/m ²	73	83	229	250	340
Husleje, udlejet ¹⁾	kr/m ²	133	139	411	414	562
Resultat af ejendomme inkl. dagsværdiregulering ¹⁾	kr/m ²	92	83	244	250	562
Dagsværdi af ejendomme ²⁾	kr/m ²	5.991	5.728	5.991	5.728	5.956
Omkostningsprocent ¹⁾	%	0,75	0,86	0,75	0,86	1,18
Resultat pr. aktie ¹⁾	DKK	1,52	2,44	4,22	6,26	17,28
Gennemsnitlig lånerente ¹⁾	%	0,98	1,00	0,98	1,00	1,24
Loan to Value	%	58,2	58,7	58,2	58,7	56,8
Gennemsnitlig antal ansatte		7	8	7	8	7
Indre værdi	DKK	152,70	136,94	152,70	136,94	148,33
Tilvækst i indre værdi, årlig ¹⁾	%	3,0	5,1	3,0	5,1	13,9
Tilvækst i indre værdi, gns. seneste fem år	%					12,0
Børskurs	DKK	126,0	116,0	126,0	116,0	131,0
'Discount', børskurs i forhold til indre værdi	%	17	15	17	15	12

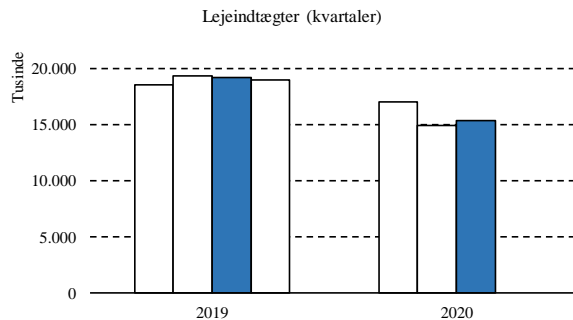
Definitioner og beregningsformer fremgår af selskabets årsrapport

¹⁾ År-til-dato kolonner er ikke omregnet til årsbasis. ²⁾ Dagsværdi af ejendomme er korrigeret for det igangværende byggeri på Kærup Industrivej.

³⁾ Udlejningsgrad nu alene ekskl. ejendommen Baltorpevej, der betragtes som en udviklingstunge ejendom. I tidligere offentliggjorte rapporter blev nøgletallet tillige korrigeret for ejendommen Ringager. De historiske sammenligningstal er korrigeret for ændringen.

Ledelsesberetning

Koncernens lejeindtægter udgør 47,3 mio. kr. (1. – 3. kvartal 2019: 57,1 mio. kr.).



Det lavere niveau for lejeindtægterne er på niveau med det forventede og skyldes dels beslutningen om at af-dække selskabets muligheder for at konvertere erhvervs-ejendommen på Baltorpevej til boliger og dels nogle større fraflytninger i første halvår. Der har året igennem været en pæn interesse for de frigjorte arealer.

Omkostninger vedr. investeringsejendomme udgør 20,9 mio. kr. (1. – 3. kvartal 2019: 22,5 mio. kr.). Med udgangspunkt i nedgangen i lejeindtægterne, og som følge af likviditetskrævende projekter, har selskabet valgt alene at udføre ikke uopsættelige vedligeholdelsesopgaver. I forhold til 2019 udgør dette en besparelse, år til dato, i niveauet 3 mio. kr. med en forventet årseffekt i 2020 på knap 4 mio. kr. Besparelsen modsvares delvist i perioden af omkostninger til udlejning og andre udgifter til ejendomspasning m.m. Udlejningsomkostningerne kan primært relateres til ejendommen i Brøndby, hvor udlejningsbestrebelse forventes at få den ønskede effekt.

Resultat af ejendommenes drift er herefter realiseret med et overskud på 26,4 mio. kr. (1. – 3. kvartal 2019: 34,6 mio. kr.).

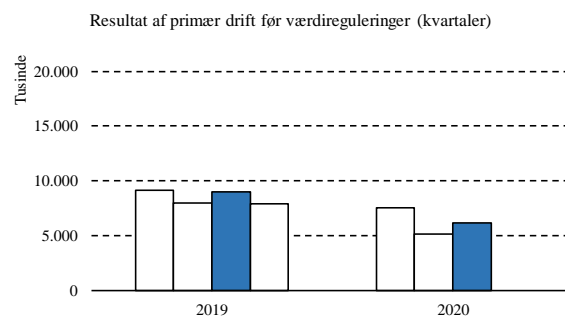
Værdiregulering af investeringsejendomme. I perioden er der foretaget dagsværdireguleringer af ejendommene på +1,7 mio. kr. (1. – 3. kvartal 2019: 0,0 mio. kr.). Reguleringen sammensættes af opskrivninger på +19,1 mio. kr. og nedskrivninger på -17,4 mio. kr. Bevægelserne kan re-

lateres til sædvanlige ind- og udflytninger samt genfor-handlinger af kontrakter i øvrigt. Som følge af genfor-handling af enkelte større kontrakter, med længere bin-dingsperioder for lejerne, er det gennemsnitlige vægtede afkastkrav reduceret fra 7,0% til 6,9%

Ejendommens værdi pr. 30. september udgør 1.079,9 mio. kr. svarende til en stigning på +61,0 mio. kr. Heraf udgør forbedringsarbejder +59,3 mio. kr. og dagsværdiregule-ringer +1,7 mio. kr.

Administrationsomkostningerne udgør 7,6 mio. kr. (1. – 3. kvartal 2019: 8,5 mio. kr.). Afvigelsen på +0,9 mio. kr. kan henføres til reduktioner i lokaleomkostningerne, feriepengehensættelserne samt øvrige omkostninger. Det gennemsnitlige antal ansatte udgør 7 fuldtidsansatte (1. – 3. kvartal 2019: 8 fuldtidsansatte).

Resultat af primær drift før værdireguleringer udgør her-efter 18,8 mio. kr. (1. – 3. kvartal 2019: 26,1 mio. kr.).



Periodens finansielle resultat, opgjort netto, udgør -6,6 mio. kr. (1. – 3. kvartal 2019: -5,2 mio. kr.). Resultatet sammensættes af prioritetsrenter på -5,1 mio. kr. (1. – 3. kvartal 2019: -5,5 mio. kr.), bankrenter på -0,6 mio. kr. (1. – 3. kvartal 2019: -0,4 mio. kr.), urealiserede værdiregule-ringer af prioritetsgælden -0,3 mio. kr. (1. – 3. kvartal 2019: +0,7 mio. kr.) samt låneomkostninger ved etable-ring af kreditfaciliteter -0,6 mio. kr. (1. – 3. kvartal 2019: 0,0 mio. kr.).

I januar kvartal 2020 blev de urealiserede værdireguleringer af prioritetsgælden påvirket af et relativt kraftigt udsving i obligationskurserne i kølvandet på corona krisen (+1,4 mio. kr.). Udsvinget er efterfølgende normaliseret i april og juli kvartal således, at de urealiserede værdireguleringer ultimo perioden udgør -0,3 mio. kr.

Periodens resultat før skat er herefter et overskud på 13,9 mio. kr. (1. – 3. kvartal 2019: 20,9 mio. kr.).

Periodens pengestrøm fra driftsaktivitet udgør 13,6 mio. kr. (1. – 3. kvartal 2019: 20,6 mio. kr.) og er i forhold til 1. – 3. kvartal 2019 påvirket af det reducerede resultat af primær drift (-5,6 mio. kr.), tilbageførsel af værdireguleringer (-1,7 mio. kr.) samt betaling af selskabsskat (+0,9 mio. kr.). Driftskapitalen er midlertidigt forøget som følge af modtagne beløb ved fraflytninger til istandsættelser, skyldige ejendoms- og A-skatter samt leverandørgæld.

For hele året forventes pengestrømmen fra driftsaktiviteten at blive realiseret i niveauet 15 mio. kr. mod det tidligere udmeldte niveau på 13 mio. kr. Hjælpepakker relateret til Covid-19 har medført udskudte betalingsfrister på f.eks. A-skat, AM-bidrag samt ejendomsskatter. Stigningen i likviditeten ultimo er af midlertidig karakter idet hovedparten af betalingsfristerne er rykket til januar kvartal 2021.

Selskabets prioritetsgæld udgør 579,7 mio. kr. Gælden er i perioden reduceret med 39,0 mio. kr. fordelt på 15,5 mio. kr. i afdrag, 23,7 mio. kr. i indfrielse og -0,2 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).

År til dato er der etableret og udbetalt banklån på henholdsvis 15,4 mio. kr. fra Jyske Bank og 55,0 mio. kr. fra Ringkjøbing Landbobank.

Banklånet fra Jyske Bank er en del af den samlede finansiering ved købet af ejendommen i Brøndby, hvor selskabet i første omgang valgte ikke at trække på lånet og i stedet anvende egenfinansiering. Hertil kommer en, endnu ikke anvendt, byggekredit på op til 50% af den realiserede byggesum, dog max. 22,5 mio. kr. Trækningsretten på byggekrediten skønnes pr. 30. september 2020 at udgøre godt 5 mio. kr.

Banklånet fra Ringkjøbing Landbobank er en del af den samlede finansiering af byggeriet i Ringsted på i alt 75 mio. kr. De første 55 mio. kr., hvoraf knap 24 mio. kr. er anvendt til indfrielse af realkredit belåning, er udbetalt. De resterende 20 mio. kr. udbetales i oktober kvartal sammen med forfald af den sidste byggerate.

Den kortfristede del af prioritetsgælden er i perioden faldet fra 21,1 mio. kr. til 19,9 mio. kr. som følge af finansiering af byggeriet i Ringsted med et stående banklån og et fald i det kommende års afdrag.

Belåningsgrad (Loan To Value) inkl. likvider udgør ultimo perioden 58,2 % mod 56,8 % ved årsskiftet.

Ændringen i belåningsgraden kan henføres til igangværende projekter aktiveret på investeringsejendommene, afdrag på prioritetsgæld, tilbagekøb af egne aktier, optagne banklån samt tilbagebetaling af deposita ved fraflytninger.

Egenkapitalen udgør 392,6 mio. kr. mod 384,0 mio. kr. ved årsskiftet.

Selskabskapitalen er uændret 5,3 mio. kr. Der er i perioden opkøbt 17.628 stk. egne aktier for 2,2 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. Selskabets samlede udlejningsgrad, beregnet ved lejekontrakternes helårseffekt, udgør 66,9 % mod 79,0 % ved årsskiftet (-12,1 procentpoint).

Det markante fald skyldes hovedsageligt tre væsentlige faktorer:

- Selskabet har, som tidligere omtalt, besluttet at følge muligheden for at omdanne ejendommen på Baltorpevej i Ballerup til boliger. I den forbindelse er to lejere fraflyttet og en ny lejer er kommet til på en korttidskontrakt. Derudover har selskabet ikke forsøgt at genudleje de tomme lejemål (-4,8 procentpoint).
- I Brøndby arbejder selskabet, over de kommende år, på at få udløst det betydelige potentiale som ejendommen Ringager indeholder. Ultimo 2019 fraflyttede en enkelt større lejer, hvilket var forventet. Udviklingen i udlejningsgraden er således, trods flere mindre udlejninger, primært påvirket af denne ene fraflytning (-1,2 procentpoint).
- I den øvrige portefølje har selskabet gennemført ti fraflytninger og sytten indflytninger. Den samlede netto effekt kan henføres til fire fraflytninger af en væsentlig størrelse (-6,1 procentpoint).

Korrigeret for den udviklingstunge ejendom i Ballerup udgør udlejningsgraden 70,8 % mod 78,5 % ved årsskiftet. Udviklingstunge ejendomme blev tidligere defineret som ejendommene i Ballerup og Brøndby. Ejendommen Ringager i Brøndby anses ikke længere for at være udviklingstung og der korrigeres således alene for ejendommen Baltorpevej i Ballerup. De historiske sammenligningstal i nøgletalsoversigten er korrigeret for ændringen.

Der har i perioden været en tilfredsstillende aktivitet og efterspørgsel efter de ledige lejemål i porteføljen, og ledelsen forventer at udlejningsgraden, ekskl. Baltorpevej

154 – 158, ultimo 2020 realiseres i niveauet 76%.

Covid-19. I forbindelse med nedlukningen af samfundet i foråret modtog selskabet et begrænset antal henvendelser fra lejere med behov for assistance af forskellig art. Individuelle drøftelser med de pågældende lejere resulterede i visse tilfælde enten i en aftale om henstand med betaling af husleje, indgåelse af aftale om ændring af kvartalsvise til månedlige indbetalinger eller i enkelte tilfælde en aftale om rabat mod en forlænget bindingsperiode.

Samtlige aftaler er pr. dags dato overholdt og der har ikke været nye henvendelser i kvartalet og frem til dags dato. Den samlede påvirkning af indeværende regnskabsår antages fortsat at få en begrænset negativ effekt og er indarbejdet i forventningerne til resultatet for 2020. Denne forventning afhænger imidlertid fortsat af udviklingen af covid-19 i oktober kvartal 2020 i såvel Danmark som i resten af verdenen.

Køb og salg. Der har i perioden ikke været købt eller solgt ejendomme.

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. september 2020 udgør den indre værdi pr. aktie 152,7 mod 136,9 pr. 30. september 2019 og 148,3 pr. 31. december 2019 svarende til en stigning på henholdsvis 11,5 % og 3,0 %

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

Forventninger til hele året. For hele 2020 forventes fortsat et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet 23 mio. kr. Pengestrømmen fra driftsaktiviteten forventes at blive realiseret i niveauet 15 mio. kr. mod det tidligere udmeldte niveau på 13 mio. kr. Heraf kan 2 mio. kr. henføres til Covid-19 hjælpepakkeres udskudte betalingsfrister på f.eks. A-skat og ejendomsskatter.

Forudsætningerne for de angivne forventninger kan blive væsentlig påvirket af udviklingen af den igangværende covid-19 pandemi.

På baggrund af pandemien har selskabet fundet det nødvendigt at øge likviditetsberedskabet. Ledelsen har derfor valgt, at der alene anvendes likviditet til lejerspecifikke indretninger ved indgåelse af nye lejekontrakter, samt til uopsættelige reparationer og vedligeholdelsesarbejder, der, såfremt de ikke afholdes, har en værdiforringende effekt på ejendommene, eller vil medføre gener for lejerne.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato udarbejdet delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. september 2020 for Fast Ejendom Danmark A/S.

Delårsrapporten, 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.

Det er vores opfattelse, at delårsrapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. september 2020.

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.

Charlottenlund, den 29. oktober 2020

Direktionen

Torben Schultz

Adm. direktør

Bestyrelsen

Niels Roth

Formand

Peter Olsson

Næstformand

Søren Hofman Laursen

Totalindkomstopgørelse for koncernen

DKK 1.000	3. kv 2020	3. kv 2019	1. - 3. kv 2020	1. - 3. kv 2019	2019
Lejeindtægter	15.362	19.219	47.325	57.056	76.035
Omkostninger vedr. investeringsejendomme	-6.917	-7.724	-20.931	-22.501	-30.040
Resultat af ejendommenes drift	8.445	11.495	26.394	34.555	45.995
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2.134	0	1.687	0	30.034
Bruttoresultat	10.579	11.495	28.080	34.555	76.029
Administrationsomkostninger	-2.307	-2.506	-7.614	-8.459	-12.018
Resultat af primær drift	8.271	8.989	20.467	26.096	64.011
Finansielle omkostninger	-2.218	-1.757	-6.293	-5.869	-7.476
Værdireguleringer af fin. gældsforpligtelser	-1.034	932	-263	677	1.211
Resultat før skat	5.019	8.164	13.910	20.903	57.746
Skat af periodens resultat	-1.104	-1.796	-3.060	-4.599	-12.271
Periodens resultat	3.915	6.368	10.850	16.304	45.475
Periodens resultat pr. aktie (DKK)	1,52	2,44	4,22	6,26	17,28
Antal aktier i omløb	2.570.979	2.605.995	2.570.979	2.605.995	2.588.607

Balance

DKK 1.000	30. sep. 2020	30. sep. 2019	31. dec. 2019
AKTIVER			
Investeringsejendomme	1.013.359	978.725	1.008.758
Igangværende projekter, investeringsejendomme	66.533	2.640	10.142
Leasingaktiver	351	0	484
Driftsmidler	348	312	319
Langfristede aktiver	1.080.592	981.677	1.019.703
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.060	317	1.245
Andre tilgodehavender	1.435	267	2.291
Tilgodehavende skat	0	57	663
Periodeafgrænsningsposter	4.034	4.508	1.759
Tilgodehavender	7.528	5.149	5.958
Likvide beholdninger ¹⁾	21.007	47.716	39.670
Kortfristede aktiver	28.536	52.865	45.628
AKTIVER	1.109.128	1.034.542	1.065.331

¹⁾ Den likvide beholdning ultimo september er angivet ekskl. bekræftede, uigenkaldelige kreditfaciliteter på 25,0 mio. kr., og ville, såfremt disse var trukket fuldt ud, udgøre 46 mio. kr.

Balance

DKK 1.000	30. sep. 2020	30. sep. 2019	31. dec. 2019
PASSIVER			
Selskabskapital	5.319	5.319	5.319
Egne aktier	-10.000	-5.702	-7.769
Overført resultat	397.281	357.243	386.414
Egenkapital	392.601	356.860	383.964
Udskudte skatteforpligtelser	21.021	9.960	21.021
Deposita	27.405	28.142	29.059
Prioritetsgæld	559.857	603.076	597.673
Bankgæld	70.380	0	0
Leasingforpligtelser	191	0	316
Anden gæld	0	0	271
Langfristede forpligtelser	678.854	641.177	648.340
Skyldig selskabsskat	1.950	4.099	0
Prioritetsgæld	19.897	21.345	21.075
Leasingforpligtelser	168	0	170
Leverandørgæld	2.577	940	2.253
Anden gæld	12.753	9.831	8.561
Periodeafgrænsningsposter	327	290	968
Kortfristede forpligtelser	37.673	36.505	33.027
Forpligtelser i alt	716.527	677.682	681.367
PASSIVER I ALT	1.109.128	1.034.542	1.065.331

Opgørelse af egenkapital

DKK 1.000	Koncern		
	Selskabs- kapital	Overført resultat	Egen- kapital
Egenkapital 1. januar 2019	5.482	340.060	345.542
Totalindkomst i alt	0	16.304	16.304
Kapitalnedskrivning	-163	163	0
Salg af egne aktier	0	716	716
Køb af egne aktier	0	-5.702	-5.702
Egenkapital 30. september 2019	5.319	351.541	356.860
Totalindkomst i alt	0	29.171	29.171
Salg af egne aktier	0	0	0
Køb af egne aktier	0	-2.067	-2.067
Egenkapital 31. december 2019	5.319	378.645	383.964
Regulering til primo	0	18	18
Totalindkomst i alt	0	10.850	10.850
Køb af egne aktier	0	-2.231	-2.231
Egenkapital 30. september 2020	5.319	387.282	392.601

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	3. kv 2020	3. kv 2019	1. - 3. kv 2020	1. - 3. kv 2019	2019
Resultat af primær drift	8.271	8.990	20.467	26.096	64.011
Tilbageførsel af ikke likvide poster	49	80	-501	51	617
Tilbageførsel af værdireguleringer	-2.134	0	-1.687	0	-30.034
Ændring i driftskapital	-4.330	5.430	2.034	2.015	2.198
Betalt selskabsskat	0	0	-448	-1.334	-2.706
Pengestrøm fra primær drift	1.856	14.498	19.865	26.828	34.085
Finansielle omkostninger	-2.218	-1.757	-6.293	-6.217	-7.476
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-362	12.741	13.572	20.611	26.609
Forbedringer af investeringsejendomme	-23.459	-6.629	-59.306	-7.784	-15.286
Køb af driftsmidler	-109	-28	-109	-214	-245
Køb af investeringsejendomme	0	0	0	-84.600	-84.600
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-23.568	-6.658	-59.414	-92.598	-100.131
Afdrag på prioritetsgæld	-4.974	-5.306	-15.540	-15.701	-21.012
Optagelse af prioritetsgæld	0	0	0	59.109	59.109
Optagelse af lån hos finansieringsinstitutter	0	0	70.380	0	0
Afdrag på leasinggæld	-85	0	-127	0	-51
Indfrielse af prioritetsgæld	-23.649	-281	-23.649	-281	-281
Køb af egne aktier	0	-3.107	-2.231	-5.702	-7.768
Salg af egne aktier	0	0	0	716	715
Deposita, lejere	1.543	-1.003	-1.654	956	1.873
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-27.165	-9.697	27.180	39.097	32.585
Pengestrøm i alt	-51.095	-3.614	-18.663	-32.891	-40.937
Likvider, primo	72.103	51.330	39.670	80.607	80.607
Likvider, ultimo	21.007	47.716	21.007	47.716	39.670

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 2019, 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 2019.

3. Prioritetsgæld

DKK 1.000	30. september 2020	31. december 2019
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	579.754	618.748
Nominal værdi af prioritetsgæld	576.816	615.978
Prioritetsgælden forfalder til betaling således:		
Inden for et år efter balancedagen	19.897	21.075
Efter et år og før fem år efter balancedagen	76.821	86.290
Efter fem år efter balancedagen	483.036	511.383
	579.754	618.748
Prioritetsgælden er indregnet således i balancen:		
Langfristede forpligtelser	559.857	597.673
Kortfristede forpligtelser	19.897	21.075
	579.754	618.748

Selskabets ejendomme er primært finansieret i dansk realkredit. Realkreditlån søges optaget med lang løbetid (20 – 30 år) og kort rentefastsættelse (tre til seks måneder). I 2020 er der endvidere optaget banklån for 70,4 mio. kr. til finansiering af igangværende byggeprojekter samt omlægning af prioritetsgæld på 23,6 mio. kr. til anlægslån. De optagne banklån og 31,8 % af prioritetsgælden er optaget med opsat amortisering. Den opsatte amortisering udløber om 1,75 år og 2,75 år for banklånene og om 5,25 år for realkreditfinansieringen.

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. 5,8 mio. kr.

4. Transaktioner med nærtstående parter

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

DKK 1.000	30. september 2020	31. december 2019
Bestyrelsen:		
Bestyrelsesshonorar	413	550
Direktionen:		
Ingen transaktioner i perioden	0	0

Selskabets ejendomsportefølje

Ejendom/type	Dagsværdi, t.kr.	Andel	Udlejnings-areal, m2
Kontor			
Produktionsvej 12	2600	Glostrup	1.442
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
Baltorpvvej 154-158	2750	Ballerup	12.639
Aldersrogade 6C	2100	Kbh. Ø.	3.644
Ørbækvej 268	5220	Odense	2.433
Ringager	2605	Brøndby	19.217
Hejrevej 37-39	2200	København NV	4.892
Kontor i alt	432.292	40%	54.624
Lager			
Hjulmagervej 6	7100	Vejle	6.749
Gunnar Clausens Vej 26 A	8260	Viby J	2.993
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
Bredebjergvej 1	2630	Taastrup	12.436
Kærup Industrivej	4100	Ringsted	13.988
Lager i alt	531.600	49%	107.506
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	116.000	11%	10.039
Grand total	1.079.892	100%	172.169