

Halvårsrapport for 1. halvår 2020

Resumé

- Lejeindtægterne udgør 32,0 mio. kr. (H1 2019: 37,8 mio. kr.) og er på det forventede niveau efter allerede kendte og tidligere udmeldte fraflytninger samt igangsatte aktiviteter på Baltorpevej i Ballerup.
- Resultat af ejendommenes drift: 17,9 mio. kr. (H1 2019: 23,1 mio. kr.) er ligeledes som forventet, og afspejler faldet i lejeniveauet.
- Periodens administrationsomkostninger: 5,3 mio. kr. (H1 2019: 5,9 mio. kr.) og er udtryk for forskellige mindre besparelser
- Resultat af primær drift før værdireguleringer udgør herefter 12,6 mio. kr. (H1 2019: 17,1 mio. kr.).
- Resultat før skat: 8,9 mio. kr. (H1 2019: 12,7 mio. kr.).
- Pengestrøm fra driftsaktiviteten udgør 13,9 mio. kr. (H1 2019: 7,9 mio. kr.) og er væsentligt påvirket af midlertidige stigninger i driftskapitalen, herunder modtagne beløb til istandsættelse ved fraflytninger.
- Værdien af selskabets ejendomme, inkl. igangværende projekter: 1.054,3 mio. kr. (Ultimo 2019: 1.018,9 mio. kr.). Stigningen kan primært henføres til det igangværende byggeri af 10.000 m² lagerejendom i Ringsted.
- Udlejningsgraden udgør 66,2%, og korrigeret for udviklingstunge ejendomme 81,4% (Ultimo 2019 henholdsvis 79,0% og 88,8%). Der er en god og positiv udlejningsaktivitet, og ledelsen er fortrøstningsfuld i relation til at bringe udlejningsgraden tilbage til et mere sædvanligt niveau, og ledelsen forventer fortsat, at tomgangen i porteføljen, ekskl. de udviklingstunge ejendomme, ultimo 2020 vil være i niveauet 85%.
- For hele 2020 forventes fortsat et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet 23 mio. kr. og en positiv pengestrøm fra driftsaktiviteten i niveauet 13 mio. kr.

Administrerende direktør Torben Schultz udtaler:

”Vores resultat efter de første seks måneder er på niveau med vores forventninger, som 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 erhvervsvejendomme til boliger. Covid-19 har kun påvirket os i meget begrænset omfang, og samtlige aftaler, primært i form af henstand, vi har lavet med vores lejere tilbage i marts og april i forbindelse med den første bølge af Corona, er blevet overholdt. Vi har ikke haft nye henvendelser fra vores lejere relateret til covid-19 situationen. Så det er særdeles tilfredsstillende for os, og samtidig meget glædeligt på vores lejeres vegne.

Ligeledes glæder vi os over en fortsat positiv udvikling i vores udlejningsbestrebelse, som dermed følger vores forventninger. I vores ejendom ”Hjørnekontoret” på Ringager i Brøndby har vi på tidspunktet for denne meddelelse indgået nye lejeaftaler som stort set opvejer lejeværdien af fraflytningen af især Banedanmark, som fraflyttede knap 3.000 m² ultimo 2019. Blandt andet blev mere end 50 % af de arealer vi istandsatte som kontorhotel udlejet inden for få måneder efter færdiggørelse, og vi er i gang med at istandsætte yderligere areal til det formål. Vi oplever således en pæn interesse og efterspørgsel på både de helt små lejemaal og på de større. Det er glædeligt, at vores beslutning om seriøst at investere i fællesarealerne, bliver så godt modtaget af samtlige lejemænd og eksisterende lejere. Som en konsekvens af den positive udvikling i ”Hjørnekontoret”, har vi som en del af vores fællesfunktioner den 1. juli etableret et Hospitality Service Center, som vil udføre en lang række serviceydelser, og som vil sikre at alle føler sig hjemme mens de er på arbejde.

Herudover har vi på den øvrige portefølje, som forventet, delvist kompenseret den afgang, som vi annoncerede i vores årsrapport ville "ramme" os i 2020. Således har vi samlet, målt i helårstal, indhentet knap 40 % af det mistede leje-provenu. Derudover er det glædeligt at vores tilbygning i Ringsted, til et samlet lejemål på næsten 25.000 m², bliver færdigt før tid, og lejer kan flytte ind en måned tidligere end forventet.

Vores projekt i Ballerup pågår fortsat, og vi er kommet tættere på at kunne vurdere effekten af at konvertere en del af ejendommen til boliger. 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 besluttes at forfølge den mulighed, vil ske på baggrund af en lokalplan som først færdiggøres medio 2021.

Udviklingen i vores forretning siden vores udmelding i 1. kvartal 2020 indebærer, at vi oplever, at usikkerheden knyttet til vores forretning og indtjening for resten af året er mindre nu, idet vi dog har vanskeligt ved at vurdere risikoen og effekten af en eventuel genopblussen af covid-19. På den baggrund fastholder vi forventningerne til hele regnskabsåret 2020."

Yderligere oplysninger:

Torben Schultz
Adm. direktør
Tlf. 40 10 28 76

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE		2. kvrt	2. kvrt	1. halvår	1. halvår	
DKK 1.000		2020	2019	2020	2019	2019
Lejeindtægter		14.919	19.324	31.963	37.837	76.035
Omkostninger vedr. investeringsejendomme		-6.927	-7.998	-14.015	-14.777	-30.040
Resultat af ejendommens drift		7.992	11.326	17.948	23.060	45.995
Værdireguleringer af investeringsejendomme		138	0	-447	0	30.034
Bruttoresultat		8.130	11.326	17.502	23.060	76.029
Administrationsomkostninger		-2.859	-3.389	-5.306	-5.953	-12.018
Resultat af primær drift		5.270	7.936	12.195	17.106	64.011
Resultat af primær drift før værdireguleringer		5.133	7.936	12.642	17.106	33.977
Finansielle poster, netto		-2.969	-2.199	-3.305	-4.367	-6.265
Resultat før skat		2.301	5.737	8.891	12.739	57.746
Skat		-506	-1.263	-1.956	-2.803	-12.271
Resultat efter skat		1.795	4.475	6.935	9.936	45.475
BALANCE						
Langfristede aktiver		1.054.966	975.042	1.054.966	975.042	1.019.703
Kortfristede aktiver		83.284	58.451	83.284	58.451	45.628
Selskabskapital		5.319	5.482	5.319	5.482	5.319
Egenkapital		388.686	353.599	388.686	353.599	383.964
Langfristede gældsforpligtelser		680.897	649.231	680.897	649.231	648.340
Kortfristede gældsforpligtelser		68.666	30.662	68.666	30.662	33.027
Balancesum		1.138.249	1.033.493	1.138.249	1.033.493	1.065.331
Antal aktier i omløb	stk.	2.570.979	2.623.849	2.570.979	2.623.849	2.588.607
REGNSKABSRELATEREDE NØGLETAL						
Ejendomsafkast før værdiregulering (Afkastgrad 1) ¹⁾	%	0,5	0,8	1,2	1,8	3,5
Ejendomsafkast efter værdiregulering (Afkastgrad 2) ¹⁾	%	0,5	0,8	1,2	1,8	6,7
Forrentning af egenkapital ¹⁾	%	0,9	1,3	1,8	2,8	12,5
Areal ultimo	m ²	171.091	171.575	171.091	171.575	171.209
Udlejningsgrad, målt i lejeværdi	%	66,2	79,7	66,2	79,7	79,0
Udlejningsgrad ex. udviklingstunge ejendomme	%	81,4	90,1	81,4	90,1	88,8
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav	%	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0
Resultat af ejendomme, udlejet ¹⁾	kr/m ²	71	83	158	169	340
Husleje, udlejet ¹⁾	kr/m ²	132	141	282	277	562
Resultat af ejendomme inkl. dagsværdiregulering ¹⁾	kr/m ²	72	83	155	169	562
Dagsværdi af ejendomme ²⁾	kr/m ²	5.980	5.683	5.980	5.683	5.956
Omkostningsprocent ¹⁾	%	0,53	0,61	0,53	0,61	1,18
Resultat pr. aktie ¹⁾	DKK	0,70	1,71	2,70	3,79	17,28
Gennemsnitlig lånerente ¹⁾	%	0,67	0,65	0,67	0,65	1,24
Loan to Value	%	57,4	59,4	57,4	59,4	56,8
Gennemsnitlig antal ansatte		7	8	7	8	7
Indre værdi	DKK	151,18	134,76	151,18	134,76	148,33
Tilvækst i indre værdi, årlig ¹⁾	%	1,9	3,4	1,9	3,4	13,9
Tilvækst i indre værdi, gns. seneste fem år	%					12,0
Børskurs	DKK	119,0	105,0	119,0	105,0	131,0
'Discount', børskurs i forhold til indre værdi	%	21	22	21	22	12

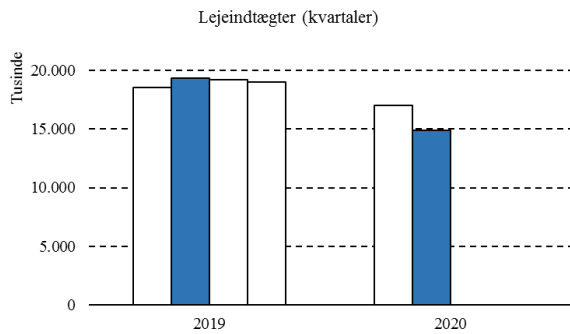
Definitioner og beregningsformler fremgår af selskabets årsrapport

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

²⁾ Dagsværdi af ejendomme er korrigeret for det igangværende byggeri på Kærup Industrivej.

Ledelsesberetning

Koncernens lejeindtægter udgør 32,0 mio. kr. (H1 2019: 37,8 mio. kr.).



Det lavere niveau for lejeindtægter er som forventet og skyldes dels beslutningen om at afdække selskabets muligheder for at omdanne den eksisterende erhvervsjendom på Baltorpevej til boliger, i hvilken forbindelse selskabet har besluttet at opsiges eksisterende lejere i ejendommen, og dels, som tidligere udmeldt, fraflytninger i første halvår af tre større lejere.

Omkostninger vedr. investeringsejendomme udgør 14,0 mio. kr. (H1 2019: 14,8 mio. kr.). Med udgangspunkt i covid-19 pandemien, udviklingen i lejeindtægterne samt de store igangværende projekter har selskabet valgt at udskyde ikke uopsættelige reparationer og istandsættelser til 2021. Denne midlertidige besparelse modsvares i perioden delvist af øgede omkostninger til ejendomsopsugning, skatter/afgifter samt udlejningsomkostninger. Sidstnævnte kan primært relateres til ejendommen i Brøndby, hvor udlejningsbestræbelserne begynder at få den ønskede effekt.

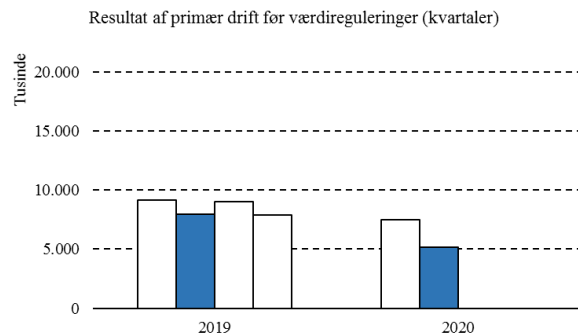
Resultat af ejendommenes drift er herefter realiseret med et overskud på 17,9 mio. kr. (H1 2019: 23,1 mio. kr.).

Værdiregulering af investeringsejendomme. I halvåret er der foretaget dagsværdiregulering af ejendommene på -0,4 mio. kr. (H1 2019: 0,0 mio. kr.). Reguleringen sammensættes af opskrivninger på +9,8 mio. kr. og nedskrivninger på -10,2 mio. kr. Bevægelserne kan relateres til sædvanlige ind- og udflytninger samt genforhandlinger af øvrige kontraktvilkår. Ved værdiansættelsen anvendes fortsat et gennemsnitligt vægtet afkastkrav på 7,0 %.

Ejendommens værdi pr. 30. juni udgør 1.054,3 mio. kr. svarende til en stigning på +35,4 mio. kr. Heraf udgør forbedringsarbejder +35,8 mio. kr. og dagsværdireguleringer -0,4 mio. kr.

Administrationsomkostningerne udgør 5,3 mio. kr. (H1 2019: 5,9 mio. kr.). Afvigelsen på +0,6 mio. kr. kan henføres til en reduktion i lokaleomkostninger, regulering af feriepengehensættelsen samt afskrivninger på leasingforpligtelser. Det gennemsnitlige antal ansatte udgør 7 fuldtidsansatte (H1 2019: 8 fuldtidsansatte).

Resultat af primær drift før værdireguleringer udgør herefter 12,6 mio. kr. (H1 2019: 17,1 mio. kr.).



Periodens finansielle resultat, opgjort netto, udgør -3,3 mio. kr. (H1 2019: -4,4 mio. kr.). Resultatet sammensættes af prioritetsrenter på -3,3 mio. kr. (H1 2019: -3,8 mio. kr.), bankrenter på -0,2 mio. kr. (H1 2019: -0,3 mio. kr.), urealiserede værdireguleringer af prioritetsgælden +0,8 mio. kr. (H1 2019: -0,3 mio. kr.) samt låneomkostninger ved etablering af kreditfaciliteter -0,6 mio. kr. (H1 2019: 0,0 mio. kr.).

Prioritetsrenterne er positivt påvirket af såvel et mindre fald i det generelle renteniveau pr. 31. december 2019 som de løbende afdrag i perioden. Rentesaftens fastsættes hver 6. måned efter Cibor 6, næste gang pr. 30. juni 2020. I Q1 2020 blev de urealiserede værdireguleringer af prioritetsgælden påvirket af en relativ kraftige rente-

stigning i kølvandet på corona krisen (+1,4 mio. kr.). Udsvinget i renten har delvist rettet sig i Q2 således, at de urealiserede værdireguleringer ultimo halvåret udgør +0,8 mio. kr.

Periodens resultat før skat er herefter et overskud på 8,9 mio. kr. (H1 2019: 12,7 mio. kr.).

Periodens pengestrøm fra driftsaktivitet udgør 13,9 mio. kr. (H1 2019: 7,9 mio. kr.) og er i forhold til H1 2019 påvirket af det reducerede resultat af primær drift (-4,9 mio. kr.), udsving i driftskapitalen (+9,8 mio. kr.), betaling af selskabsskat (+0,9 mio. kr.) samt reducerede finansielle omkostninger (+0,4 mio. kr.). Driftskapitalen stiger primært som følge af modtagne beløb ved fraflytninger til istandsættelser samt leverandørgæld.

For hele året estimeres fortsat en positiv pengestrøm fra driftsaktiviteten i niveauet 13 mio. kr.

Selskabets prioritetsgæld udgør 607,4 mio. kr. Gælden er i perioden reduceret med 11,3 mio. kr. fordelt på 10,5 mio. kr. i afdrag og 0,8 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).

I halvåret 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 byggekreditten skønnes pr. 30. juni 2020 at udgøre godt 5 mio. kr.

Banklånet fra Ringkjøbing Landbobank er en del af en samlet finansiering af byggeriet i Ringsted på i alt 75 mio. kr. De første 55 mio. kr., hvoraf knap 24 mio. kr. primo juli anvendes til indfrielse af nuværende realkredit belåning, er nu udbetalt. De resterende 20 mio. kr. udbetales i Q3 i takt med forfald af de sidste byggerater.

Den kortfristede del af prioritetsgælden er i perioden øget fra 21,1 mio. kr. til 44,0 mio. kr. som følge af refinansiering af byggeriet i Ringsted.

Belåningsgrad (Loan To Value) inkl. likvider udgør ultimo perioden 57,4 % mod 56,8 % ved årsskiftet.

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

Egenkapitalen udgør 388,7 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 66,2 % mod 79,0 % ved årsskiftet (-12,8 procentpoint).

Det markante fald skyldes hovedsageligt tre væsentlige faktorer:

- Selskabet har, som tidligere omtalt, besluttet at følge muligheden for at omdanne ejendommen på Baltorpvej i Ballerup til boliger. I den forbindelse er to lejere fraflyttet, og selskabet har ikke forsøgt at genudleje de øvrige tomme lejemål (-4,9 procentpoint).

- I Brøndby arbejder selskabet fortsat på, at få udløst det betydelige potentiale som den, i 2019, tilkøbte ejendom indeholder. Denne opgave forventes at blive løst i de kommende år. Ultimo 2019 er en enkelt større lejer fraflyttet, hvilket var forventet. I første halvår er der indgået seks nye lejekontrakter, som, med opstart henover året, alene når at få begrænset effekt i regnskabsåret. Ved halvåret er udlejningsgraden således, indtil videre, alene påvirket af fraflytningen (-2,3 procentpoint), men ultimo 2020 forventes udlejningsgraden at være tilbage på niveauet for ultimo 2019.
- I den øvrige portefølje har selskabet gennemført fem forventede fraflytninger og syv indflytninger. Den samlede netto effekt kan især henføres til tre fraflytninger af en vis størrelse (-5,6 procentpoint).

Korrigeret for de to udviklingstunge ejendomme i Ballestrup og Brøndby udgør udlejningsgraden 81,4 % mod 88,8 % ved årsskiftet.

Der konstateres en rimelig aktivitet og efterspørgsel efter ejendommene i porteføljen, og ledelsen er fortsat positiv omkring at få udlejningsgraden bragt tilbage til et mere sædvanligt niveau, og ledelsen forventer fortsat, at tomgangen i porteføljen, ekskl. de udviklingstunge ejendomme ultimo 2020 vil være i niveauet 85%.

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.

Der har ikke været nye henvendelser i Q2 2020 og den samlede påvirkning af indeværende regnskabsår antages fortsat at få en begrænset negativ effekt og forventes at

kunne rummes inden for vores forventninger til resultatet for 2020. Denne forventning afhænger imidlertid fortsat af udviklingen af covid-19 i andet halvår 2020 i såvel Danmark som i resten af verdenen.

Den negative påvirkning er indtil videre kompenseret ved besparelser og udskydelse af omkostninger f.eks. planlagt vedligehold af ejendomsporteføljen.

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. juni 2020 udgør den indre værdi pr. aktie 151,18 mod 134,76 pr. 30. juni 2019 og 148,33 pr. 31. december 2019 svarende til en stigning på henholdsvis 12,2 % og 1,9 %

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. og en positiv pengestrøm fra driftsaktiviteten i niveauet 13 mio. kr.

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 istandsættelser, 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. juni 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. juni 2020 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. juni 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 28. august 2020

Direktionen

Torben Schultz
Adm. direktør

Bestyrelsen

Niels Roth
Formand

Peter Olsson
Næstformand

Søren Hofman Laursen

Totalindkomstopgørelse for koncernen

DKK 1.000	2. kv 2020	2. kv 2019	1. halvår 2020	1. halvår 2019	2019
Lejeindtægter	14.919	19.324	31.963	37.837	76.035
Omkostninger vedr. investeringsejendomme	-6.927	-7.998	-14.015	-14.777	-30.040
Resultat af ejendommenes drift	7.992	11.326	17.948	23.060	45.995
Værdireguleringer af investeringsejendomme	138	0	-447	0	30.034
Bruttoresultat	8.130	11.326	17.502	23.060	76.029
Administrationsomkostninger	-2.859	-3.389	-5.306	-5.953	-12.018
Resultat af primær drift	5.270	7.936	12.195	17.106	64.011
Finansielle omkostninger	-2.343	-1.768	-4.075	-4.112	-7.476
Værdireguleringer af fin. gældsforpligtelser	-626	-431	770	-255	1.211
Resultat før skat	2.301	5.737	8.891	12.739	57.746
Skat af periodens resultat	-506	-1.263	-1.956	-2.803	-12.271
Periodens resultat	1.795	4.475	6.935	9.936	45.475
Periodens resultat pr. aktie (DKK)	0,70	1,71	2,70	3,79	17,28
Antal aktier i omløb	2.570.979	2.623.849	2.570.979	2.623.849	2.588.607

Balance

DKK 1.000	30. juni 2020	30. juni 2019	31. dec. 2019
AKTIVER			
Investeringsejendomme	1.011.226	974.640	1.008.758
Igangværende projekter, investeringsejendomme	43.074	96	10.142
Leasingaktiver	395	0	484
Driftsmidler	270	306	319
Langfristede aktiver	1.054.966	975.042	1.019.703
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.797	199	1.245
Andre tilgodehavender	5.911	3.317	2.291
Tilgodehavende skat	0	0	663
Periodeafgrænsningsposter	2.474	3.604	1.759
Tilgodehavender	11.181	7.121	5.958
Likvide beholdninger ¹⁾	72.103	51.330	39.670
Kortfristede aktiver	83.284	58.451	45.628
AKTIVER	1.138.249	1.033.493	1.065.331

1) Den likvide beholdning ultimo juni er angivet ekskl. bekræftede, uigenkaldelige kreditfaciliteter på 25,0 mio. kr.

Balance

DKK 1.000	30. juni 2020	30. juni 2019	31. dec. 2019
PASSIVER			
Selskabskapital	5.319	5.482	5.319
Egne aktier	-10.000	-10.344	-7.769
Overført resultat	393.366	358.461	386.414
Egenkapital	388.686	353.599	383.964
Udsudte skatteforpligtelser	21.022	9.960	21.021
Deposita	25.862	29.145	29.059
Prioritetsgæld	563.405	610.126	597.673
Bankgæld	70.380	0	0
Leasingforpligtelser	228	0	316
Anden gæld	0	0	271
Langfristede forpligtelser	680.897	649.231	648.340
Skyldig selskabskat	845	2.246	0
Prioritetsgæld	44.006	20.813	21.075
Leasingforpligtelser	174	0	170
Leverandørgæld	7.514	1.854	2.253
Anden gæld	13.840	5.704	8.561
Periodeafgrænsningsposter	2.287	45	968
Kortfristede forpligtelser	68.666	30.662	33.027
Forpligtelser i alt	749.564	679.893	681.367
PASSIVER I ALT	1.138.249	1.033.493	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	9.936	9.936
Salg af egne aktier	0	715	715
Køb af egne aktier	0	-2.595	-2.595
Egenkapital 30. juni 2019	5.482	348.117	353.599
Totalindkomst i alt	0	35.539	35.539
Kapitalnedskrivning	-163	163	0
Salg af egne aktier	0	0	0
Køb af egne aktier	0	-5.174	-5.174
Egenkapital 31. december 2019	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

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	2. kv 2020	2. kv 2019	1. halvår 2020	1. halvår 2019	2019
Resultat af primær drift	5.270	7.936	12.195	17.106	64.011
Tilbageførsel af ikke likvide poster	68	-39	-550	-29	617
Tilbageførsel af værdireguleringer	-138	0	447	0	-30.034
Ændring i driftskapital	4.548	-858	6.364	-3.415	2.198
Betalt selskabsskat	0	0	-448	-1.334	-2.706
Pengestrøm fra primær drift	9.749	7.039	18.009	12.328	34.085
Finansielle omkostninger	-2.343	-2.115	-4.075	-4.459	-7.476
Pengestrøm fra driftsaktivitet	7.406	4.925	13.934	7.870	26.609
Forbedringer af investeringsejendomme	-17.656	-873	-35.847	-1.155	-15.286
Køb af driftsmidler	0	-153	0	-186	-245
Køb af investeringsejendomme	0	0	0	-84.600	-84.600
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-17.656	-1.025	-35.847	-85.940	-100.131
Afdrag på prioritetsgæld	-5.268	-5.187	-10.566	-10.395	-21.012
Optagelse af prioritetsgæld	0	248	0	59.109	59.109
Optagelse af lån hos finansieringsinstitutter	70.380	0	70.380		
Afdrag på leasinggæld	-42	0	-42	0	-51
Indfrielse af prioritetsgæld	0	0	0	0	-281
Køb af egne aktier	0	-2.595	-2.231	-2.595	-7.768
Salg af egne aktier	0	715	0	715	715
Deposita, lejere	286	-81	-3.197	1.959	1.873
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	65.357	-6.900	54.345	48.793	32.585
Pengestrøm i alt	55.108	-3.000	32.433	-29.277	-40.937
Likvider, primo	16.995	54.330	39.670	80.607	80.607
Likvider, ultimo	72.103	51.330	72.103	51.330	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. juni 2020	31. december 2019
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	607.411	618.748
Nominal værdi af prioritetsgæld	605.396	615.978
Prioritetsgælden forfalder til betaling således:		
Inden for et år efter balancedagen	44.006	21.075
Efter et år og før fem år efter balancedagen	84.704	86.290
Efter fem år efter balancedagen	478.701	511.383
	607.411	618.748
Prioritetsgælden er indregnet således i balancen:		
Langfristede forpligtelser	563.405	597.673
Kortfristede forpligtelser	44.006	21.075
	607.411	618.748

Selskabets ejendomme er primært finansieret i dansk realkredit. Realkreditlån optages med lang løbetid (20 – 30 år) og kort rentefastsættelse (tre til seks måneder). I første halvår af 2020 er der optaget lån hos finansieringsinstitutter 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 2 år og 3 år for banklånene og om 6 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. 6,8 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. juni 2020	31. december 2019
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
Baltorpvej 154-158	2750	Ballerup		12.639
Aldersrogade 6C	2100	Kbh. Ø.		3.644
Ørbækvej 268	5220	Odense		2.433
Ringager	2605	Brøndby		19.640
Hejrevej 37-39	2200	København NV		4.892
Kontor i alt		426.500	40%	55.047
Lager				
Hjulgagervej 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		9.777
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		3.140
Vesterlundvej 6	2730	Herlev		3.270
Bredebjergvej 1	2630	Taastrup		12.436
Kærup Industrivej	4100	Ringsted		13.988
Lager i alt		511.900	49%	106.005
Andre ejendomme og grunde				
Rådhusvej 11-13	2920	Charlottenlund		2.420
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		115.900	11%	10.038
Grand total		1.054.300	100%	171.091