

Børsmeddelelse nr. 4/2021
15. april 2021

Delårsrapport for 1. kvartal 2021

Resumé

- Lejeindtægter: 18,8 mio. kr. (1. kvartal 2020: 17,0 mio. kr.), svarende til en stigning på 10,6%. Ibrugtagning af en nyopført lagerbygning og effekten af udlejningsaktiviteter i andet halvår af 2020 har en positiv indvirkning på de realiserede lejeindtægter fra starten af året.
- Resultat af ejendommenes drift udgør 12,2 mio. kr. (1. kvartal 2020: 10,0 mio. kr.), og afspejler primært stigningen i lejeindtægterne.
- Resultat af primær drift før værdireguleringer: 9,5 mio. kr. (1. kvartal 2020: 7,5 mio. kr.).
- Resultat før skat: 10,4 mio. kr. (1. kvartal 2020: 6,5 mio. kr.).
- Pengestrøm fra driftsaktiviteten udgør 1,5 mio. kr. (1. kvartal 2020: 6,5 mio. kr.) og reduktionen afspejler primært den påbegyndte tilbagebetaling af COVID-19 hjælpepakker, nedbringelse af leverandørgæld samt forudbetaling af sædvanlige omkostninger.
- Værdien af selskabets ejendomme: 1.115,1 mio. kr. (ultimo 2020: 1.106,2 mio. kr.). Af stigningen på 8,9 mio. kr. kan 6,2 mio. kr. henføres til forbedringer af ejendommene og 2,7 mio. kr. til urealiserede værdireguleringer.
- Udlejningsgraden udgør 73,9%, og korrigeret for udviklingstunge ejendomme 78,2% (ultimo 2020 henholdsvis 72,9% og 77,1%). Der er fortsat en god og positiv aktivitet i porteføljen, og ledelsen forventer, at tomgangen i porteføljen, ekskl. udviklingstunge ejendomme, ultimo 2021 vil være i niveauet 82%.
- For hele 2021 forventes nu et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet 33 mio. kr., hvilket skal sammenholdes med den tidligere udmelding på i niveauet 31 mio. kr. Pengestrømmen fra driftsaktiviteten forventes at blive realiseret i niveauet 20 mio. kr., sammenholdt med den tidligere udmeldte i niveauet 18 mio. kr. De opjusterede forventninger afspejler, at den positive effekt af vores udlejningsbestrebelse er fortsat i starten af 2021, og herunder at det er lykkedes at udleje en række lejemål i 2021, som får effekt hurtigere end oprindeligt forventet.

Administrerende direktør Torben Schultz udtaler:

Vores genudlejning af et omfattende antal ledige arealer i 2020 har skabt grundlaget for en solid start på 2021, hvilket ikke mindst ses i form af en stigning i lejeindtægterne på 10,6% i første kvartal sammenlignet med året før.

Den positive effekt af vores udlejningsbestrebelse er fortsat i starten af 2021, hvilket har medført en yderligere stigning i udlejningsgraden, som ultimo første kvartal udgør 78,2% imod 77,1% ultimo 2020 - korrigeret for vores udviklingstunge ejendom.

Ligeledes er det lykkedes at udleje en række lejemål i 2021, som får effekt hurtigere end vi oprindeligt har budgetteret med, og det er på den baggrund glædeligt, at vi kan meddele, at vores forventning til koncernens resultat af primær drift før værdireguleringer nu er i niveauet 33 mio. kr. imod tidligere udmeldt 31 mio. kr.

Det er også glædeligt, at vi ikke har modtaget nye henvendelser fra vores lejere, med ønske om at hjælpe i forbindelse med effekten af COVID-19. Vi har således fortsat ikke erfaret nogen negativ effekt af coronakrisen, og vores fortolkning af forløbet indtil nu er, at vi har en stærk lejerbase, som enten har været heldige at være enten upåvirket eller ligefrem positivt påvirket af krisen, eller har været i stand til dygtigt at kunne navigere i turbulente tider.

Yderligere oplysninger:

Torben Schultz
Adm. direktør
Tlf. 40 10 28 76

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE				
DKK 1.000	1. kv 2021	1. kv 2020	2020	
Lejeindtægter	18.841	17.044	64.857	
Omkostninger vedr. investeringsejendomme	-6.657	-7.088	-30.064	
Resultat af ejendommenes drift	12.183	9.956	34.793	
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2.679	-584	19.638	
Bruttoresultat	14.862	9.372	54.431	
Administrationsomkostninger	-2.698	-2.447	-11.129	
Resultat af primær drift	12.164	6.925	43.302	
Resultat af primær drift før værdireguleringer	9.486	7.509	23.664	
Finansielle poster, netto	-1.728	-336	-8.892	
Resultat før skat	10.436	6.589	34.410	
Skat	-2.296	-1.450	-8.545	
Resultat efter skat	8.140	5.139	25.865	
BALANCE				
Langfristede aktiver	1.117.185	1.037.241	1.108.466	
Kortfristede aktiver	39.986	24.925	42.116	
Selskabskapital	5.319	5.319	5.319	
Egenkapital	416.006	386.891	407.818	
Langfristede gældsforpligtelser	698.079	637.736	702.617	
Kortfristede gældsforpligtelser	43.086	37.539	40.147	
Balancesum	1.157.171	1.062.166	1.150.582	
Antal aktier i omløb	stk. 2.570.979	2.570.979	2.570.979	
REGNSKABSRELATEREDE NØGLETAL				
Ejendomsafkast før værdiregulering (Afkastgrad 1) ¹⁾	%	0,8	0,7	3,2
Ejendomsafkast efter værdiregulering (Afkastgrad 2) ¹⁾	%	1,1	0,7	4,0
Forrentning af egenkapital ¹⁾	%	2,0	1,3	6,5
Areal ultimo	m ²	183.335	171.091	184.690
Udlejningsgrad, målt i lejeværdi	%	73,9	66,7	72,9
Udlejningsgrad ekskl. udviklingsstunge ejendomme ²⁾	%	78,2	82,5	77,1
Gennemsnitligt vægтет afkastkrav	%	6,9	7,0	6,9
Resultat af ejendomme, udlejet ¹⁾	kr/m ²	90	87	258
Husleje, udlejet ¹⁾	kr/m ²	139	149	482
Resultat af ejendomme inkl. dagsværdiregulering ¹⁾	kr/m ²	110	82	404
Dagsværdi af ejendomme	kr/m ²	6.094	5.939	6.002
Omkostningsprocent ¹⁾	%	0,26	0,25	1,00
Resultat pr. aktie ¹⁾	DKK	3,17	2,00	10,06
Gennemsnitlig lånerente ¹⁾	%	0,33	0,28	1,24
Loan to Value	%	56,6	57,4	56,8
Gennemsnitlig antal ansatte		7	7	7
Indre værdi	DKK	161,81	150,48	158,62
Tilvækst i indre værdi, årlig ¹⁾	%	2,0	1,5	6,9
Tilvækst i indre værdi, gns. seneste fem år	%			10,5
Børskurs	DKK	118,0	112,0	119,0
'Discount', børskurs i forhold til indre værdi	%	27	26	25

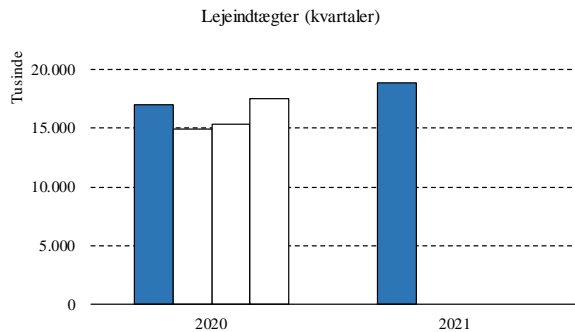
Definitioner og beregningsformler fremgår af selskabets årsrapport

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

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

Ledelsesberetning

Koncernens lejeindtægter udgør 18,8 mio. kr. (1. kvartal 2020: 17,0 mio. kr.).



De realiserede lejeindtægter er på niveau med det forventede. Stigningen i forhold til 1. kvartal 2020 kan i al væsentlighed henføres til ibrugtagning af 10.000 m² ny opført lager i Ringsted men også en netto tilgang af lejere særligt i andet halvår af 2020. Året 2020 var kendetegnet ved nogle større kendte fraflytninger i første halvår med efterfølgende genudlejninger i andet halvår. Trenden fra andet halvår 2020 er i nogen grad fortsat ind i første kvartal af 2021.

Omkostninger vedr. investeringsejendomme udgør 6,6 mio. kr. (1. kvartal 2020: 7,0 mio. kr.). I 1. kvartal 2020 blev der anvendt omkostninger til ingeniører, ejendomsmæglere samt øvrige rådgivere i forbindelse med tilpasning af frigjorte lejemål til enten eksisterende eller kommende lejere. Dette har i mindre omfang været tilfældet i 1. kvartal 2021, men besparelsen er imidlertid delvist modregnet af øgede omkostninger til anden ejendomsspasning.

Resultat af ejendommenes drift er herefter realiseret med et overskud på 12,2 mio. kr. (1. kvartal 2020: 10,0 mio. kr.).

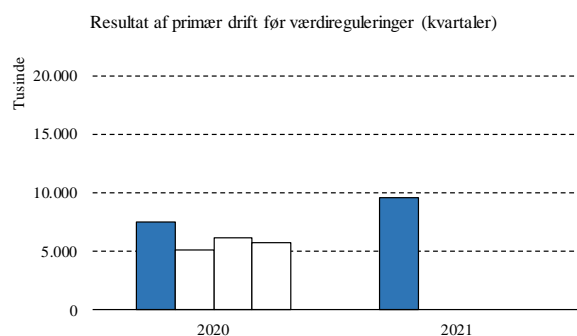
Værdiregulering af investeringsejendomme. I perioden er der foretaget en samlet dagsværdiregulering af porteføljen på +2,7 mio. kr. (1. kvartal 2020: -0,6 mio. kr.). Reguleringen sammensættes af opskrivninger på +13,8 mio. kr.

og nedskrivninger på -11,1 mio. kr. Bevægelserne kan relateres til sædvanlige ind- og udflytninger samt genforhandlinger af kontrakter i øvrigt. Det anvendte gennemsnitlige vægtede afkastkrav er uændret i forhold til ultimo 2020 og udgør 6,9%.

Porteføljens værdi pr. 31. marts 2021 udgør 1.115,1 mio. kr. svarende til en stigning på +8,9 mio. kr. (ultimo 2020: 1.106,2 mio. kr.). Heraf udgør forbedringsarbejder +6,2 mio. kr. og dagsværdireguleringer +2,7 mio. kr.

Administrationsomkostningerne udgør 2,7 mio. kr. (1. kvartal 2020: 2,5 mio. kr.). Afvigelsen på -0,2 mio. kr. kan henføres til anvendelse af ekstern bistand i forbindelse med ejendomsudvikling og afsatte omkostninger til det igangværende aktieoptionsprogram. Det gennemsnitlige antal ansatte udgør 7 fuldtidsansatte (1. kvartal 2020: 7 fuldtidsansatte).

Resultat af primær drift før værdireguleringer udgør herefter 9,5 mio. kr. (1. kvartal 2020: 7,5 mio. kr.).



Periodens finansielle resultat, opgjort netto, udgør -1,7 mio. kr. (1. kvartal 2020: -0,3 mio. kr.). Resultatet sammensættes af prioritets- og bankrenter på -2,2 mio. kr. (1. kvartal 2020: -1,7 mio. kr.), urealiserede værdireguleringer af prioritetsgælden +0,5 mio. kr. (1. kvartal 2020: +1,4 mio. kr.).

I 1. kvartal 2020 blev dagsværdien af prioritetsgælden påvirket af et relativt kraftigt udsving i obligationskurserne i kølvandet på første bølge af COVID-19 pandemien (+1,4 mio. kr.). Udsvinget blev efterfølgende korrigeret tilbage således at de urealiserede værdireguleringer ultimo 2020 udgjorde -0,3 mio. kr.

Periodens resultat før skat er herefter et overskud på 10,4 mio. kr. (1. kvartal 2020: 6,6 mio. kr.).

Periodens pengestrøm fra driftsaktivitet udgør +1,5 mio. kr. mod +6,5 mio. kr. i 1. kvartal 2020 svarende til en forskydning på -5,0 mio. kr. Forskydningen sammensættes af et øget resultat af primær drift før værdireguleringer (+2,0 mio. kr.) og ændringer i driftskapitalen (-7,0 mio. kr.). Det relativt store udsving i driftskapitalen skyldes primært, at selskabet i 1. kvartal 2021 har påbegyndt tilbagebetaling af COVID-19 hjælpepakkerne, herunder udskudt betalingsfrist på ejendomsskatter og A-skatter. I modsat retning har trukket, at selskabet i 1. kvartal 2020 har modtaget nogle større engangsbetøb til istandsættelse ved fraflytninger.

Selskabets prioritetsgæld udgør 569,4 mio. kr. Gælden er i perioden reduceret med 5,5 mio. kr. fordelt på 5,0 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).

Bankgælden udgør 90,4 mio. kr. hvilket er uændret i forhold til ultimo 2020. Hertil kommer en, endnu ikke anvendt, byggekredit relateret til den igangværende istandsættelse af ejendommen Ringager på op til 50% af den realiserede byggesum, dog max. 22,5 mio. kr. Trækningsretten på byggekrediten skønnes pr. 31. marts 2021 at udgøre godt 8 mio. kr.

Belåningsgrad (Loan To Value) inkl. likvider udgør ultimo perioden 56,6 % mod 56,8 % ved årsskiftet.

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

Egenkapitalen udgør 416,0 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 kvartalet er der gennemført otte indflytninger (2.083 m² / 1,3 mio. kr.), fire fraflytninger (1.757 m² / 0,6 mio. kr.) samt en regulering af tomgangslejen (0,3 mio. kr.).

	Kontraktbeholdning, mio. kr.		Heraf tomgang, mio. kr.		Udlejningsgrad, pct.	
	Q1 2021	2020	Q1 2021	2020	Q1 2021	2020
Portefølje ex. udviklingstunge ejendomme	82,3	82,3	18,0	18,9	78,2	77,1
Udviklingstunge ejendomme	8,5	8,6	5,7	5,8	32,6	32,6
Portefølje i alt	90,8	90,9	23,7	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 78,2% mod 77,1% ved årsskiftet. Ledelsen forventer at udlejningsgraden, ekskl. udlejningstunge ejendomme, ultimo 2021 realiseres i niveauet 82%.

COVID-19. Selskabet har ikke modtaget nye henvendelser fra lejere om behov for assistance i forbindelse med COVID-19 i kvartalet. Aftaler indgået i regnskabsåret 2020 er nu udløbet og samtlige vilkår blev overholdt.

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

Renteafdækning. Selskabet har pt. ingen renteafdækning. Ledelsen overvåger løbende udviklingen på rentemarkedet og vurderer, om det vil være hensigtsmæssigt at foretage en hel eller delvis 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. 31. marts 2021 udgør den indre værdi pr. aktie 161,8 mod 150,5 pr. 31. marts 2020 og 158,6 pr. 31. december 2020 svarende til en stigning på henholdsvis 7,5% og 2,0%

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 2021 forventes et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet 33 mio. kr. og en pengestrøm fra driftsaktiviteten i niveauet 20 mio. kr. mod de tidligere udmeldte niveauer på henholdsvis 31 mio. kr. og 18 mio. kr. De opjusterede forventninger afspejler, at den positive effekt af vores udlejningsbestrebelse er fortsat i starten af 2021, og herunder at det er lykkedes at udleje en række lejemål i 2021, som får effekt hurtigere end oprindelig forventet.

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 delårsrapporten for perioden 1. januar til 31. marts 2021 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. 31. marts 2021 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 31. marts 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 15. april 2021

Direktionen

Torben Schultz

Adm. direktør

Bestyrelsen

Niels Roth

Formand

Peter Olsson

Næstformand

Søren Hofman Laursen

Totalindkomstopgørelse for koncernen

DKK 1.000	1. kv 2021	1. kv 2020	2020
Lejeindtægter	18.841	17.044	64.857
Omkostninger vedr. investeringsejendomme	-6.657	-7.088	-30.064
Resultat af ejendommens drift	12.183	9.956	34.793
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2.679	-584	19.638
Bruttoresultat	14.862	9.372	54.431
Administrationsomkostninger	-2.698	-2.447	-11.129
Resultat af primær drift	12.164	6.925	43.302
Finansielle indtægter	2	0	0
Finansielle omkostninger	-2.185	-1.732	-8.564
Værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelse	455	1.396	-328
Resultat før skat	10.436	6.589	34.410
Skat af periodens resultat	-2.296	-1.450	-8.545
Resultat efter skat	8.140	5.139	25.865
Periodens resultat pr. aktie (DKK)	3,17	2,00	10,06
Antal aktier i omløb	2.570.979	2.570.979	2.570.979

Balance

DKK 1.000	31. mar. 2021	31. mar. 2020	31. dec. 2020
AKTIVER			
Investeringsejendomme	1.103.842	1.011.088	1.097.211
Igangværende projekter, investeringsejendomme	11.251	25.419	8.989
Leasingaktiver	303	439	338
Driftsmidler	1.789	295	1.928
Langfristede aktiver	1.117.185	1.037.241	1.108.466
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	652	253	463
Andre tilgodehavender	1.798	2.614	1.404
Tilgodehavende skat	0	0	448
Periodeafgrænsningsposter	9.101	5.062	2.476
Tilgodehavender	11.551	7.929	4.791
Likvide beholdninger	28.435	16.995	37.326
Kortfristede aktiver	39.986	24.925	42.116
AKTIVER	1.157.171	1.062.166	1.150.582

Balance

DKK 1.000	31. mar. 2021	31. mar. 2020	31. dec. 2020
PASSIVER			
Selskabskapital	5.319	5.319	5.319
Egne aktier	-10.000	-10.000	-10.000
Overført resultat	420.686	391.571	412.499
Egenkapital	416.006	386.891	407.818
	0		
Udskudte skatteforpligtelser	29.567	21.022	29.567
Deposita	28.619	25.575	27.731
Prioritetsgæld	549.320	590.866	554.718
Bankgæld	90.380	0	90.380
Leasingforpligtelser	194	273	221
Langfristede forpligtelser	698.079	637.736	702.617
Skyldig selskabsskat	1.429	339	0
Prioritetsgæld	20.055	21.188	20.125
Leasingforpligtelser	111	172	118
Leverandørgæld	2.224	1.253	4.494
Anden gæld	16.658	14.128	13.134
Periodeafgrænsningsposter	2.608	460	2.276
Kortfristede forpligtelser	43.086	37.539	40.147
Forpligtelser i alt	741.165	675.275	742.764
PASSIVER I ALT	1.157.171	1.062.166	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	5.139	5.139
Køb af egne aktier	0	-2.231	-2.231
Egenkapital 31. marts 2020	5.319	381.572	386.891
Regulering til primo	0	-18	-18
Totalindkomst i alt	0	20.726	20.726
Aktieoptionsprogram	0	220	220
Egenkapital 31. december 2020	5.319	402.499	407.818
Totalindkomst i alt	0	8.140	8.140
Aktieoptionsprogram	0	48	48
Egenkapital 31. marts 2021	5.319	410.687	416.006

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	1. kv 2021	1. kv 2020	2020
Resultat af primær drift	12.164	6.925	43.302
Tilbageførsel af ikke likvide poster	-229	-617	324
Tilbageførsel af værdireguleringer	-2.679	584	-19.638
Ændring i driftskapital	-5.172	1.816	9.017
Betalt selskabsskat	-419	-448	215
Pengestrøm fra primær drift	3.665	8.260	33.220
Finansielle omkostninger	-2.183	-1.732	-8.564
Pengestrøm fra driftsaktivitet	1.482	6.528	24.656
Forbedringer af investeringsejendomme	-6.214	-18.191	-67.663
Køb af driftsmidler	0	0	-1.826
Køb af investeringsejendomme	0	0	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-6.214	-18.191	-69.489
Afdrag på prioritetsgæld	-5.014	-5.298	-20.514
Optagelse af prioritetsgæld	0	0	0
Optagelse af bankgæld	0	0	90.380
Afdrag på leasinggæld	-33	0	-170
Indfrielse af prioritetsgæld	0	0	-23.648
Køb af egne aktier	0	-2.231	-2.231
Salg af egne aktier	0	0	0
Deposita, lejere	887	-3.483	-1.328
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-4.160	-11.012	42.489
Pengestrøm i alt	-8.892	-22.675	-2.344
Likvider, primo	37.326	39.670	39.670
Likvider, ultimo	28.434	16.995	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	31. marts 2021	31. december 2020
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	569.375	574.843
Nominel værdi af prioritetsgæld	566.828	571.904
Prioritetsgælden forfalder til betaling således:		
Inden for et år efter balancedagen	20.055	20.125
Efter et år og før fem år efter balancedagen	87.564	87.564
Efter fem år efter balancedagen	461.756	467.154
	569.375	574.843
Prioritetsgælden er indregnet således i balancen:		
Langfristede forpligtelser	549.320	554.718
Kortfristede forpligtelser	20.055	20.125
	569.375	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. De optagne banklån og 42,6 % af prioritetsgælden er optaget med opsat amortisering. Den opsatte amortisering udløber om 1,5 år og 2,5 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. 6,6 mio. kr.

4. Transaktioner med nærtstående parter

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

DKK 1.000	31. marts 2021	31. december 2020
Bestyrelsen:		
Bestyrelseshonorar	138	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		19.208
Hejrevej 37-39	2200	København NV		4.892
Kontor i alt		438.693	39%	54.615
Lager				
Hjulmagervej 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		25.094
Lager i alt		555.500	50%	118.681
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		120.900	11%	10.039
Grand total		1.115.093	100%	183.335