

Børsmeddelelse nr. 4/2022

21. april 2022

Delårsrapport for 1. kvartal 2022

Resumé

- Lejeindtægter: 19,1 mio. kr. (1. kvartal 2021: 18,8 mio. kr.). Lejeindtægterne er på niveau med såvel det forventede for perioden som det realiserede for samme periode sidste år, idet effekten fra salg af ejendomme modsvares af en højere udlejningsgrad og et højere lejeniveau.
- Resultat af ejendommenes drift udgør 11,0 mio. kr. (1. kvartal 2021: 12,2 mio. kr.) og resultat af primær drift før værdireguleringer udgør 8,3 mio. kr. (1. kvartal 2021: 9,5 mio. kr.). Udviklingen i begge resultater er påvirket af engangsomkostninger til henholdsvis salg og udlejning af ejendomme samt mindre periodemæssige forskydninger ved afholdelse af omkostninger.
- Værdiregulering af investeringsejendomme: +22,0 mio. kr. (1. kvartal 2021: +2,7 mio. kr.). Værdireguleringen kan i det væsentligste relateres til en enkelt udlejning.
- Værdien af selskabets ejendomme: 1.150,1 mio. kr. (ultimo 2021: 1.201,3 mio. kr.) svarende til en ændring på -51,2 mio. kr. I perioden er der solgt en enkelt ejendom (-78,7 mio. kr.), dagsværdireguleret (+22,0 mio. kr.) samt udført forbedringsarbejder (+5,5 mio. kr.).
- Resultat før skat: 28,3 mio. kr. (1. kvartal 2021: 10,4 mio. kr.) er væsentlig påvirket af værdireguleringer i perioden.
- Pengestrøm fra driftsaktiviteten udgør +2,2 mio. kr. (1. kvartal 2021: +1,5 mio. kr.).
- Udlejningsgraden udgør 75,5% og inkl. projektejendomme 71,6% (ultimo 2021 henholdsvis 80,1% og 75,8%). Særligt to større kendte fraflytninger på Aldersrogade på sammenlagt fire etager, påvirker udlejningsgraden negativt. To af etagerne er efterfølgende genudlejet på markedsvilkår til indflytning senere på året.
Der er fortsat en god og positiv aktivitet i porteføljen, og ledelsen forventer fortsat at udlejningsgraden, ekskl. projektejendomme, ultimo 2022 realiseres i niveauet 83%.
- Selskabet har pr. den 31. marts 2022 (børsmeddelelse nr. 3), som følge af den gennemførte dagsværdiregulering, oplyst en forventning til et før skat resultat i niveauet 45 mio. kr. Forventningerne til resultat af primær drift før værdireguleringer og pengestrømme fra driftsaktiviteten i niveauerne 34 mio. kr. og 20 mio. kr. holdes fortsat uændret.

Administrerende direktør Torben Schultz udtaler:

Selskabet er kommet godt fra start i 2022 med en række konkrete udlejningsmuligheder, hvoraf flere af dem er endeligt indgået og underskrevet, og hvoraf en række stadig drøftes. Senest har selskabet meldt ud i Børsmeddelelse nr. 3, at vi har indgået en seksårig lejeaftale i vores ejendom i Søborg, som udgjorde den største enkeltstående tomgang i selskabets portefølje. Vi er fortrøstningsfulde med hensyn til at en stor del af vores øvrige aktiviteter ligeledes materialiserer sig i konkrete og endelige lejeaftaler.

Vi forventer således at den positive udvikling i udlejningsgraden, som vi har oplevet igennem det seneste års tid, vil fortsætte i resten af 2022. Reduktionen til 75,5% udlejningsgrad ultimo Q1, som følge af først og fremmest to væsentlige fraflytninger i kvartalet, er allerede kompenseret af nye lejeaftaler, hvor indflytningsdagen dog

først kan ske senere på året. Med de ved udgangen af kvartalet kendte fremtidige til- og fraflytninger, svarer udlejningsgraden til ca. 80,7% og ekskl. Ringager i Brøndby til 89,8%. Da vi ikke har mange ledige m² lager – og logistik lejemål, er det kontorlejemål som driver lejetilvæksten i øjeblikket. Vi forventer fortsat, at vi når niveauet for en samlet udlejningsgrad på 83% ultimo 2022 som meldt ud i vores årsrapport for 2021.

Krigen i Ukraine, stigende inflation samt et stigende niveau for de lange renter, udfordrer uden tvivl en del af ejendomsbranchen, men vi vurderer at det i første omgang er den mere transaktionstunge del af branchen som er påvirket. Vi har umiddelbart kun få lejere som er direkte påvirket af krigen, men ingen hvor det har medført lejerestancer eller anden form for tiltag. Ligeledes oplever vi ikke, at de potentielle lejemner, som vi har været - eller stadig er - i dialog med, føler sig påvirket i deres beslutningsproces, som følge af ovenstående udvikling.

Desuagtet at vi endnu ikke er påvirket af ovenstående udfordringer, og forhåbentlig ikke bliver det, er vi tilfredse med en LTV ultimo marts måned på 47%.

Det tidligere udmeldte resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet 34 mio. kr. fastholdes, og ligeledes fastholdes forventningerne til et før skat resultat i niveauet 45 mio. kr., som jf. børsmeddelelse nr. 3 er positivt påvirket af en opskrivning af selskabets portefølje på 22,0 mio.kr.

Yderligere oplysninger:

Torben Schultz
Adm. direktør
Tlf. 40 10 28 76

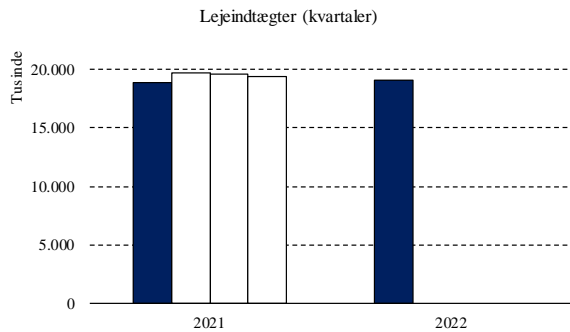
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE				
DKK 1.000	1. kvrt 2022	1. kvrt 2021	2021	
Lejeindtægter	19.059	18.841	77.498	
Omkostninger vedr. investeringsejendomme	-8.053	-6.657	-29.004	
Resultat af ejendommenes drift	11.005	12.183	48.494	
Værdireguleringer af investeringsejendomme	22.000	2.679	83.160	
Bruttoresultat	33.005	14.862	131.654	
Administrationsomkostninger	-2.729	-2.698	-11.888	
Resultat af primær drift	30.276	12.164	119.766	
Resultat af primær drift før værdireguleringer	8.276	9.486	36.606	
Finansielle poster, netto	-1.939	-1.728	-9.579	
Resultat før skat	28.337	10.436	110.187	
Skat	-6.234	-2.296	-33.182	
Resultat efter skat	22.103	8.140	77.005	
BALANCE				
Langfristede aktiver	1.157.146	1.117.185	1.126.210	
Kortfristede aktiver	56.341	39.986	141.399	
Selskabskapital	5.319	5.319	5.319	
Egenkapital	507.162	416.006	485.011	
Langfristede gældsforpligtelser	665.630	698.079	741.944	
Kortfristede gældsforpligtelser	40.694	43.086	40.654	
Balancesum	1.213.486	1.157.171	1.267.609	
Antal aktier i omløb	stk. 2.570.979	2.570.979	2.570.979	
REGNSKABSRELATEREDE NØGLETAL				
Forrentning af egenkapital ¹⁾	%	4,5	2,0	17,2
Ejendomsafkast før værdiregulering (Afkastgrad 1) ¹⁾	%	0,7	0,8	3,2
Ejendomsafkast efter værdiregulering (Afkastgrad 2) ¹⁾	%	2,5	1,1	10,3
Omkostningsprocent ¹⁾	%	0,24	0,26	0,99
Gennemsnitlig lånerente ¹⁾	%	0,40	0,33	1,27
Gennemsnitlig antal ansatte		7	7	7
Areal ultimo	m ²	181.305	183.335	183.221
Resultat af ejendomme, udlejet ¹⁾	kr/m ²	80	90	330
Husleje, udlejet ¹⁾	kr/m ²	139	139	528
Resultat af ejendomme inkl. dagsværdiregulering ¹⁾	kr/m ²	241	110	889
Resultat pr. aktie ¹⁾	DKK	8,60	3,17	29,95
Udlejningsgrad, målt i lejeværdi ultimo	%	75,5	78,2	80,1
Dagsværdi af ejendomme	kr/m ²	6.344	6.094	6.557
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav	%	6,6	6,9	6,5
Loan to Value	%	47,0	56,6	54,6
Indre værdi	DKK	197,26	161,81	188,65
Tilvækst i indre værdi, årlig ¹⁾	%	4,6	2,0	18,9
Tilvækst i indre værdi, gns. seneste fem år	%			12,3
Børskurs	DKK	141,00	118,00	141,00
'Discount', børskurs i forhold til indre værdi	%	29	27	25

Definitioner og beregningsformler fremgår af selskabets årsrapport

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

Ledelsesberetning

Koncernens lejeindtægter udgør 19,1 mio. kr. (1. kvartal 2021: 18,8 mio. kr.).



De realiserede lejeindtægter er på niveau med såvel det forventede for perioden som det realiserede for samme periode sidste år.

Salget af Lykkesholms Alle og Rådhusvej medfører, i forhold til sidste år, en reduktion i lejeindtægterne på -0,8 mio. kr. i kvartalet og -3,6 mio. kr. for hele året. Denne effekt modsvares imidlertid af en øget udlejningsgrad bredt i porteføljen. Det høje aktivitetsniveau fra 2021 er fortsat ind i første kvartal af 2022 og selskabet oplever fortsat stor efterspørgsel efter især lager- og logistikejendomme hvor udlejningsgraden er tæt på 100%. Kontorarealer oplever ligeledes en øget efterspørgsel heraf særligt de mindre og fleksible enheder.

Omkostninger vedr. investeringsejendomme udgør 8,1 mio. kr. (1. kvartal 2021: 6,7 mio. kr.). De øgede omkostninger på 1,4 mio. kr. kan i al væsentlighed henføres til rådgivning i forbindelse med salg af ejendomme, mæglerhonorarer i forbindelse med de gennemførte udlejninger samt periodemæssig forskydning i afholdelse af omkostninger. Sidstnævnte forskel forventes således at være udlicet ved halvårsregnskabet.

Resultat af ejendommenes drift er herefter realiseret med et overskud på 11,0 mio. kr. (1. kvartal 2021: 12,2 mio. kr.).

Værdiregulering af investeringsejendomme. I kvartalet er der foretaget en dagsværdiregulering på +22,0 mio. kr. Som nævnt i børsmeddelelse nr. 3 pr. 31. marts 2022 blev værdireguleringen foretaget med udgangspunkt i en indgået lejekontrakt af et væsentligt omfang. Det anvendte gennemsnitlige vægtede afkastkrav ved værdiansættelse af hele porteføljen udgør 6,6% (Ultimo 2021: 6,5%).

Anvendt vægtet gns. afkastkrav januar kvartal 2022.

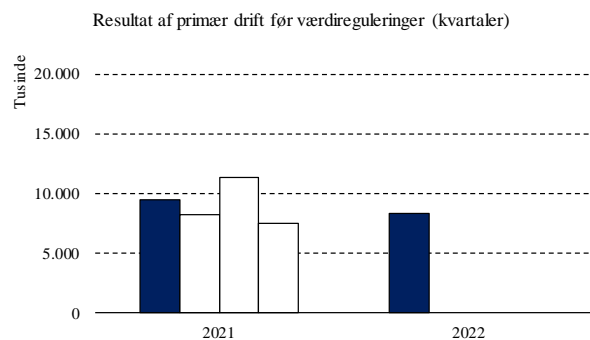
(pct.)	Kontor	Lager- og logistik	I alt
Sjælland	6,4	5,7	6,1
Jylland	7,3	7,8	7,7
Fyn	7,8	7,0	7,0
I alt	6,5	6,6	6,6

Porteføljens værdi pr. 31. marts 2022 udgør 1.150,1 mio. kr., svarende til et fald på -51,2 mio. kr. (ultimo 2021: 1.201,3 mio. kr.). Heraf udgør salget af Rådhusvej -78,7 mio. kr., forbedringsarbejder +5,5 mio. kr. og dagsværdireguleringer +22,0 mio. kr.

Administrationsomkostningerne udgør 2,7 mio. kr. (1. kvartal 2021: 2,7 mio. kr.) hvilket er på niveau med både det forventede niveau og de realiserede omkostninger samme periode sidste år.

Det gennemsnitlige antal ansatte udgør 7 fuldtidsansatte (1. kvartal 2021: 7 fuldtidsansatte).

Resultat af primær drift før værdireguleringer udgør herefter 8,3 mio. kr. (1. kvartal 2021: 9,5 mio. kr.).



Periodens finansielle resultat, opgjort netto, udgør -1,9 mio. kr. (1. kvartal 2021: -1,7 mio. kr.).

Periodens finansielle poster, netto

(t.kr.)	Q1 2022	Q1 2021	Δ
Prioritetsrenter	-1.289	-1.621	332
Bankrenter	-974	-558	-414
Øvrige renter	-49	-4	-45
Værdiregulering	374	455	-82
I alt	-1.938	-1.728	-210

Prioritetsrenterne er positivt påvirket af såvel de løbende afdrag som et mindre fald i det generelle renteniveau. Den vægtede prioritetsrente/bidragssats udgør 0,78% i januar kvartal mod 1,14% og 1,03% i henholdsvis første og andet halvår 2021. Prioritetsrenterne fastsættes for største del af porteføljen hver 6. måned næste gang pr. 30. juni 2022. Reduktionen i prioritetsrenterne modsvares af øgede bankrenter som følge af øget bankgæld og negative renter af kontant indeståender.

Periodens resultat før skat er herefter et overskud på 28,3 mio. kr. (1. kvartal 2021: 10,4 mio. kr.).

Periodens pengestrøm fra driftsaktivitet udgør +2,2 mio. kr. (1. kvartal 2021: +1,5 mio. kr.) og afspejler, i forhold til samme periode sidste år, en mindre negativ udvikling i resultat af primær drift før værdireguleringer som kompenseres af sædvanlige udsving i driftskapitalen.

Periodens pengestrøm fra investerings- og finansieringsaktivitet er væsentlig påvirket af henholdsvis det gennemførte salg af Rådhusvej (+78,7 mio. kr.) og forbedringer af investeringsejendomme (-5,5 mio. kr.) samt indfrielse af Nykredit på Baltorpevej (-80,5 mio. kr.) i forbindelse med det igangværende byggeprojekt og ordinære afdrag på prioritetsgælden (-3,7 mio. kr.).

Periodens samlede pengestrøm udgør herefter -10,2 mio. kr. med en likviditet ultimo på +48,9 mio. kr.

Selskabets prioritetsgæld udgør 462,1 mio. kr. Gælden er

i perioden reduceret med 84,6 mio. kr. fordelt på 84,2 mio. kr. i indfrielse/afdrag og 0,4 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 uændret 125,1 mio. kr. hvoraf 5 mio. kr. nu er klassificeret som kort gæld idet tilbagebetaling påbegyndes primo 2023 (se note 3).

Belåningsgrad (Loan To Value) inkl. likvider udgør ultimo perioden 47,0 % mod 54,6 % ved årsskiftet. Ændringen i belåningsgraden kan primært henføres til nedbringelse af gæld ved gennemført indfrielse og ordinære afdrag på prioritetsgælden.

Egenkapitalen udgør 507,2 mio. kr. mod 485,0 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. År til dato er der gennemført 11 indflytninger (+2,4 mio. kr. / 2.400 m²), 5 fraflytninger (-6,6 mio. kr. / 5.135 m²) samt reguleringer af tomgangslejen (+0,8 mio. kr.). Udlejningsgraden er især påvirket af to større kendte fraflytninger omhandlende fire etager med et højt lejeniveau. Heraf er to af etagerne efterfølgende genudlejet på tilsvarende markedsvilkår.

Ejendomsstype	Kontraktbeholdning, mio. kr.		Tomgang, mio. kr.		Udlejningsgrad, pct.	
	Q1 2022	2021	Q1 2022	2021	Q1 2022	2021
Investering	83,4	85,1	20,4	16,9	75,5	80,1
Projekt	8,7	8,6	5,7	5,8	34,0	33,7
Portefølje i alt	92,1	93,7	26,1	22,7	71,6	75,8

Selskabets samlede udlejningsgrad, beregnet ved lejekontrakternes helårseffekt, udgør herefter 75,5% mod 80,1% ved årsskiftet. Inkl. projektejendommen i Ballerup udgør udlejningsgraden 71,6% mod 75,8% ved årsskiftet.

Ledelsen forventer fortsat en udlejningsgrad, ekskl. projektejendommen, ultimo 2022 i niveauet 83%.

Køb og salg. Selskabet har i 2022 gennemført salget af ejendommen beliggende Rådhusvej 13 i Charlottenlund som angivet i årsrapporten for 2021. Salget blev effektivt som forventet med overdragelse pr. den 1. februar 2022.

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. den 31. marts 2022 udgør den indre værdi pr. aktie 197,3 mod 161,2 pr. den 31. marts 2021 og 188,7 pr. den 31. december 2021, svarende til en stigning på henholdsvis 21,9% og 4,6%.

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

Forventninger til hele året. Selskabet fastholder de i årsrapporten 2021 udmeldte forventninger til et resultat af primær drift før værdireguleringer og pengestrømme fra driftsaktiviteten henholdsvis i niveauerne 34 mio. kr. og 20 mio. kr. Den i kvartalet gennemførte dagsværdiregulering af ejendommene på +22,0 mio. kr. forventes at medføre et før skat resultat i niveauet 45 mio. kr. Ovenstående forventninger er således uændret i forhold til børsmeddelelse nr. 3 pr. den 31. marts 2022.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 31. marts 2022 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 2021.

Det er vores opfattelse, at rapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. den 31. marts 2022 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 31. marts 2022.

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 21. april 2022

Direktion

Torben Schultz

Adm. direktør

Bestyrelse

Niels Roth

Formand

Peter Olsson

Næstformand

Søren Hofman Laursen

Totalindkomstopgørelse for koncernen

DKK 1.000	1. kv 2022	1. kv 2021	2021
Lejeindtægter	19.059	18.841	77.498
Omkostninger vedr. investeringsejendomme	-8.053	-6.657	-29.004
Resultat af ejendommens drift	11.005	12.183	48.494
Værdireguleringer af investeringsejendomme	22.000	2.679	83.160
Bruttoresultat	33.005	14.862	131.654
Administrationsomkostninger	-2.729	-2.698	-11.888
Resultat af primær drift	30.276	12.164	119.766
Finansielle indtægter	0	2	2
Finansielle omkostninger	-2.313	-2.185	-8.982
Værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser	374	455	-599
Resultat før skat	28.337	10.436	110.187
Skat af periodens resultat	-6.234	-2.296	-33.182
Resultat efter skat	22.103	8.140	77.005
Resultat pr. aktie i kr.	8,60	3,17	29,95
Udvandet resultat pr. aktie i kr.	8,57	3,16	29,91
Antal aktier i omløb	2.570.979	2.570.979	2.570.979

Balance

DKK 1.000	31. mar. 2022	31. mar. 2021	31. dec. 2021
AKTIVER			
Investeringsejendomme	1.053.087	1.103.842	1.031.087
Igangværende projekter, investeringsejendomme	19.220	11.251	15.613
Projektejendomme	77.804	0	75.900
Leasingaktiver	3.697	303	638
Driftsmidler	3.338	1.789	2.972
Langfristede aktiver	1.157.146	1.117.185	1.126.210
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	428	652	8
Andre tilgodehavender	666	1.798	2.114
Periodeafgrænsningsposter	6.351	9.101	1.424
Tilgodehavender	7.445	11.551	3.546
Likvide beholdninger	48.896	28.435	59.103
Aktiver bestemt for salg	0	0	78.750
Kortfristede aktiver	56.341	39.986	141.399
AKTIVER I ALT	1.213.486	1.157.171	1.267.609

Balance

DKK 1.000	31. mar. 2022	31. mar. 2021	31. dec. 2021
PASSIVER			
Selskabskapital	5.319	5.319	5.319
Egne aktier	-10.000	-10.000	-10.000
Overført resultat	511.842	420.686	489.692
Egenkapital	507.162	416.006	485.011
Udskudte skatteforpligtelser	64.939	29.567	60.099
Deposita	30.031	28.619	29.735
Prioritetsgæld	447.553	549.320	526.560
Bankgæld	120.124	90.380	125.124
Leasingforpligtelser	2.983	194	426
Langfristede forpligtelser	665.630	698.079	741.944
Skyldig selskabsskat	2.004	1.429	801
Prioritetsgæld	14.590	20.055	20.211
Bankgæld	5.000	0	0
Leasingforpligtelser	836	111	216
Leverandørgæld	1.590	2.224	8.357
Anden gæld	13.162	16.658	9.620
Periodeafgrænsningsposter	3.512	2.608	649
Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg	0	0	800
Kortfristede forpligtelser	40.694	43.086	40.654
Forpligtelser i alt	706.325	741.165	782.598
PASSIVER I ALT	1.213.486	1.157.171	1.267.609

Opgørelse af egenkapital

DKK 1.000	Koncern		
	Selskabs- kapital	Overført resultat	Egen- kapital
Egenkapital 1. januar 2021	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
Totalindkomst i alt	0	68.865	68.865
Aktieoptionsprogram	0	140	140
Egenkapital 31. december 2021	5.319	479.692	485.011
Totalindkomst i alt	0	22.103	22.103
Aktieoptionsprogram	0	48	48
Egenkapital 31. marts 2022	5.319	501.843	507.162

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	1. kv 2022	1. kv 2021	2021
Resultat af primær drift	30.276	12.164	119.766
Tilbageførsel af ikke likvide poster	646	-229	855
Tilbageførsel af værdireguleringer	-22.000	-2.679	-83.160
Ændring i driftskapital	-4.260	-5.172	-34
Betalt selskabsskat	-191	-419	-1.848
Pengestrøm fra primær drift	4.471	3.665	35.579
Finansielle omkostninger	-2.313	-2.183	-8.980
Pengestrøm fra driftsaktivitet	2.158	1.482	26.599
Forbedringer af investeringsejendomme	-5.511	-6.214	-27.990
Køb af driftsmidler	-653	0	-1.816
Salg af investeringsejendomme	78.750	0	16.000
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	72.586	-6.214	-13.806
Afdrag på prioritetsgæld	-3.689	-5.014	-20.143
Indfrielse af prioritetsgæld	-80.565	0	-8.283
Optagelse af bankgæld	0	0	34.744
Afdrag på leasinggæld	-193	-33	-138
Deposita, lejere	-505	887	2.804
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-84.952	-4.160	8.984
Pengestrøm i alt	-10.208	-8.892	21.777
Likvider, primo	59.103	37.326	37.326
Likvider, ultimo	48.896	28.434	59.103

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 2021, 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 2021.

3. Prioritetsgæld

DKK 1.000	31. marts 2022	31. december 2021
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	462.143	546.771
Nominal værdi af prioritetsgæld	459.147	543.227
Prioritetsgælden forfalder til betaling således:		
Inden for et år efter balancedagen	14.590	20.211
Efter et år og før fem år efter balancedagen	81.677	94.357
Efter fem år efter balancedagen	365.876	432.203
	462.143	546.771
Prioritetsgælden er indregnet således i balancen:		
Langfristede forpligtelser	447.553	526.560
Kortfristede forpligtelser	14.590	20.211
	462.143	546.771

Selskabets ejendomme er primært finansieret med danske realkreditlån. Realkreditlån søges optaget med lang løbetid (20 – 30 år) og kort rentefastsættelse (tre til seks måneder). Af prioritetsgælden er 39,2% optaget med opsat amortisering med udløb om 4,25 år.

Selskabet er endvidere finansieret med to banklån på i alt 112,4 mio. kr. og en byggekredit på 12,7 mio. kr. Fra byggekreditten kan trækkes 50% af den udførte ombygning af ejendommen Ringager med en trækingsret på op til 22,5 mio. kr. og udløb om 2 år. Af banklånene er det ene (15,4 mio. kr.) optaget som et stående lån med udløb om 2 år, det andet banklån (97,0 mio. kr.) afvikles med et årligt afdrag på 5 mio. kr. første gang 1. januar 2023.

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. 5,9 mio. kr.

Noter

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 1.000	31. marts 2022	31. december 2021
Bestyrelsen:		
Bestyrelseshonorar	137	550
Direktionen:		
Bortset fra sædvanligt ledelsesvederlag er der ingen transaktioner i perioden	0	0

Transaktioner med tilknyttede virksomheder:

	Moderselskab	
	31. marts 2022	31. december 2021
Koncern intern leje	157	902
Salg af administrationsydelser	2.447	10.294
Finansielle indtægter	1.006	3.635
Lån til datterselskaber	225.000	170.000
Kortfristede tilgodehavender hos datterselskaber	4.261	278
Kortfristet gæld til datterselskaber	53.004	0

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for dattervirksomhedernes bankforbindelser.

Moderselskabet har ikke modtaget sikkerheder for lån ydet til dattervirksomhederne.

Selskabets ejendomsportefølje

Ejendom/type		Dagsværdi, t.kr.	Andel	Udlejnings-areal, m ²
Kontor				
Produktionsvej 12	2600	Glostrup		1.443
Produktionsvej 14	2600	Glostrup		1.442
Produktionsvej 24	2600	Glostrup		1.402
Produktionsvej 26	2600	Glostrup		1.496
Tomsagervej 3	8230	Åbyhøj		550
Tomsagervej 7	8230	Åbyhøj		750
Sydmarken 42	2860	Søborg		2.917
Aldersrogade 6C	2100	Kbh. Ø.		3.644
Ørbækvej 268	5220	Odense		2.426
Ringager	2605	Brøndby		19.470
Hejrevej 37-39	2200	København NV		4.892
Kontor i alt		379.307	33%	40.432
Lager				
Hjulmagervej 6	7100	Vejle		6.868
Gunnar Clausens Vej 26 A	8260	Viby J		3.062
Gunnar Clausens Vej 26 B	8260	Viby J		2.091
Gunnar Clausens Vej 26 C	8260	Viby J		1.717
Gunnar Clausens Vej 36	8260	Viby J		1.430
Gunnar Clausens Vej 40	8260	Viby J		4.372
Gunnar Clausens Vej 58	8260	Viby J		1.698
Rudolfgårdsvej 9	8260	Viby J		1.234
Mørupvej 9	7400	Herning		11.272
Hvidelvej 19	7400	Herning		3.806
Sletvej 38-40	8310	Tranbjerg		12.375
Jens Juuls Vej 2	8260	Viby J		5.097
Handelsvej 21	5260	Odense		11.634
Handelsvej 28	5260	Odense		8.199
Handelsvej 30-32	5260	Odense		3.146
Vesterlundvej 6	2730	Herlev		3.270
Bredbjergvej 1	2630	Taastrup		12.436
Kærup Industrivej	4100	Ringsted		26.405
Lager i alt		637.200	55%	120.111
Andre ejendomme og grunde				
Mølledamsvej 2	3460	Birkerød		2.446
Baltorpevej	2750	Ballerup		12.639
Rugårdsvej 48-50	5000	Odense		5.173
Gunnar Clausens Vej 52, grund	8260	Viby J		-
Tomsagervej 5, grund	8230	Åbyhøj		-
Hjørnekontoret RH13	2920	Charlottenlund		504
Andre ejendomme og grunde i alt		133.604	12%	20.762
Grand total		1.150.111	100%	181.305