

# DELÅRSRAPPORT

1.-3. KVARTAL 2024



**FAST EJENDOM**

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

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Resumé . . . . .	3
Udtalelse fra den administrerende direktør . . . . .	4
Hoved- og nøgletal . . . . .	5
<b>LEDELSESBERETNING. . . . .</b>	<b>7</b>
Periodens resultat og formue . . . . .	8
Lejeindtægter. . . . .	8
Omkostninger vedr. investeringsejendomme . . . . .	8
Resultat af ejendommenes drift . . . . .	8
Værdiregulering af investeringsejendomme . . . . .	9
Administrationsomkostninger . . . . .	9
Resultat af primær drift . . . . .	9
Finansielle poster, netto . . . . .	9
Resultat før skat . . . . .	10
Langfristede aktiver . . . . .	10
Køb og salg af ejendomme. . . . .	10
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser . . . . .	10
Egenkapitalen . . . . .	10
Indre værdi . . . . .	10
Langfristede forpligtelser . . . . .	10
Renteafdækning . . . . .	11
Periodens pengestrømme. . . . .	11
Forventninger til hele 2024 . . . . .	11
Begivenheder efter balancedagen . . . . .	11
<b>REGNSKAB . . . . .</b>	<b>12</b>
Ledelses- og revisionspåtegninger . . . . .	13
Resultat- og totalindkomstopgørelse. . . . .	14
Balance pr. 30. september - Aktiver . . . . .	15
Balance pr. 30. september - Passiver. . . . .	16
Egenkapitalopgørelse . . . . .	17
Pengestrømsopgørelse . . . . .	18
<b>NOTEOVERSIGT . . . . .</b>	<b>20</b>
<b>EJENDOMSPORTEFØLJE. . . . .</b>	<b>23</b>

## Delårsrapport for 1. - 3. kvartal 2024

### Resumé

- Lejeindtægter: 76,1 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2023: 71,5 mio. kr.). I forhold til 1. - 3. kvartal 2023 ses en stigning på +4,6 mio. kr. (+6,4%). Året 2023 var imidlertid positivt påvirket af en engangsindtægt på 2,4 mio. kr. fra en afsluttet markedslejesag og korrigeret herfor ses en stigning på +7,0 mio. kr. (+10,1%). Den positive udvikling kan især henføres til ibrugtagning af et større antal boliger på Baltorpevej i perioden og effekten af en generel øget udlejningsgrad, dog først og fremmest på ejendommene Ringager og Baltorpevej.
- Resultat af ejendommenes drift: 51,3 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2023: 50,1 mio. kr.). Resultatet er, korrigeret for en engangsindtægt i 2023 på +2,4 mio. kr., øget med +3,6 mio. kr. (+7,5%). Udviklingen kan henføres til den positive udvikling i lejeindtægterne modregnet stigende omkostninger, særligt på baggrund af ibrugtagning og udlejning af lejlighederne på Baltorpevej.
- Værdiregulering af investeringsejendomme: +52,3 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2023: +15,9 mio. kr.). Værdireguleringen sammensættes af dagsværdireguleringer (netto +46,1 mio. kr.), modtagen kompensation fra fraflyttede lejer (+1,2 mio. kr.) samt gevinst fra salg af ejendom (+5,0 mio. kr.).
- Værdien af ejendomsporteføljen: 1.588,5 mio. kr. (ultimo 2023: 1.492,1 mio. kr.) ved et gennemsnitligt vægtet afkastkrav på 6,8% for erhvervsdelen (2023: 6,8%) og 6,4% inklusiv boligejendommen. Den samlede stigning på +96,4 mio. kr. kan henføres til dagsværdireguleringer (+46,1 mio. kr.) og forbedrings- og projektarbejder (+75,0 mio. kr.) i forbindelse med nyudlejninger og udvikling af ejendomme fratrukket salg af en ejendom 24,7 mio. kr.
- **Resultat af primær drift for værdireguleringer** udgør 42,5 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2023: 41,3 mio. kr.) svarende til en stigning på +1,2 mio. kr. (+2,9%) i forhold til samme periode sidste år. Korrigeret for engangsindtægten i 2023 udgør stigningen imidlertid +3,6 mio. kr. (+9,3%).
- Finansielle poster, netto, udgør -36,4 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2023: -25,9 mio. kr.) og er påvirket af udviklingen i rente- og bidragsniveauet og ikke mindst af finansieringen af byggeriet på Baltorpevej i Ballerup.
- Resultat før skat: 58,4 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2023: 31,3 mio. kr.).
- Indre værdi udgør 262,94 mod 245,48 ultimo 2023, svarende til en stigning på +7,1%.
- **Pengestrøm fra driftsaktiviteten** udgør +5,8 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2023: +21,5 mio. kr.) og afspejler på den ene side den positive udvikling i resultatet af selskabets drift og på den anden side den markante stigning i finansieringsomkostningerne og sædvanlige forskydninger i driftskapitalen.
- Udlejningsgrad: 88,3% (Ultimo 2023: 87,5%). Ekskl. ejendommene Ringager i Brøndby og Baltorpevej i Ballerup udgør udlejningsgraden 93,4% (ultimo 2023: 92,7%).
- Selskabet fastholder den pr. 11. oktober 2024 (børsmeddelelse nr. 9) senest udmeldte forventning til et resultat af primær drift for værdireguleringer i niveauet +59 mio. kr., en pengestrøm fra driftsaktiviteten i niveauet +14 mio. kr. samt en udlejningsgrad i niveauet 92% ultimo 2024.

## Administrerende direktør Torben Schultz udtaler:

*Efter igennem flere år at have forbedret udlejningsgraden samt lejeniveauerne generelt i porteføljen, ikke mindst på Ringager i Brøndby og senest på Baltorpevej i Ballerup, har Selskabet stabiliseret lejeindtægterne på et højt niveau. Vi oplever fortsat god efterspørgsel, og det er vores opfattelse, at vi fortsat – dog efterhånden i begrænset omfang - kan bearbejde vores udlejningsgrad positivt.*

*Den fortsat tilfredsstillende udlejningssituation medfører, at Selskabet ultimo Q3 opnår et resultat af primær drift før værdireguleringer på 42,5 mio. kr. Ses der bort fra engangsindtægten i 2023, er der tale om en stigning på 3,6 mio. kr. svarende til 9,3%. Forbedringen sker på baggrund af en stigning i lejeindtægterne på 7,0 mio. kr. (ekskl. engangsindtægt i 2023 leje-indtægterne) svarende til 10,1%, modregnet forøget ejendomsomkostninger på 3,4 mio. kr. En væsentlig del af de stigende ejendomsomkostninger skyldes antallet af førstegangsudlejninger, som i sagens natur medfører høje mægleromkostninger, som i et ikke ubetydeligt omfang kan betragtes som engangsomkostninger.*

*Som beskrevet i Børsmeddelelse nr. 9/2024 er det i 3. kvartal 2024 lykkedes at indgå yderligere en række væsentlige lejeaftaler i en række ejendomme herunder Ringager 2 - 4, samt Baltorpevej, hvilket medfører at den samlede udlejningsgrad pr. 30. september udgør 88,3%. Både Ringager 2 – 4 og Baltorpevej påvirker – dog i fortsat mindre grad - den samlede udlejningsgrad negativt.*

*På baggrund af ovenstående samt en ligeledes positiv udvikling i udlejningen af Selskabets øvrige portefølje, meddelte Selskabets ledelse i Børsmeddelelse nr. 9/2024 at man havde besluttet at opskrive ejendommenes dagsværdi med 19,9 mio. kr. Dagsværdien af Selskabets investeringsejendomme – nu inkl. boligejendommen på Baltorpevej - udgør herefter 1.588,5 mio. kr. (ultimo 2023: 1.492,1 mio. kr. inkl. projektværdien af Baltorpevej 156 – 172). Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav ved værdiansættelsen af erhvervsdelen alene fastholdes på 6,8% (ultimo 2023: 6,8%). Inklusive boligejendommen udgør det gennemsnitlige vægtede afkast for porteføljen 6,4%.*

*Selskabets renteomkostninger stiger til –36,4 mio. kr. (–10,5 mio.kr.), hvoraf en væsentlig del vedrører finansieringen af Baltorpevej. Selskabet afventer en mere stabiliseret og forhåbentlig fortsat faldende rentesituation, som vil medføre at den positive udvikling i lejeindtægterne og i resultatet af ejendommenes drift i højere grad kan slå igennem på bundlinjen. I det nuværende udfordrende finansierings- og rentemiljø, er vi tilfredse med en LTV ultimo september måned på 47,1%.*

*Ved offentliggørelse af Selskabets årsrapport for 2023, meddelte Selskabet, at man forventer et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet 59 mio. kr. Dette niveau fastholdes. I samme årsrapport meddelte Selskabet, at man forventer en udlejningsgrad ved udgangen af 2024 i niveauet 90%. Som meddelt i selskabsmeddelelse 9 medfører den positive udvikling i udlejningsgraden, at forventningen til denne hæves til niveauet 92%.*

## Yderligere oplysninger:

Torben Schultz  
Adm. direktør  
Tlf. 40 10 28 76



## Hoved- og nøgletal

	3. kv 2024	3. kv 2023	1. - 3. kv. 2024	1. - 3. kv. 2023	2023
Hovedtal i DKK '000					
<b>Totalindkomstopgørelse</b>					
Lejeindtægter	26.381	22.668	76.134	71.554	93.632
Resultat af ejendommens drift	18.148	15.687	51.250	50.043	67.448
Værdireguleringer af investeringsejendomme	24.719	132	52.258	15.862	20.835
Bruttoresultat	42.867	15.819	103.508	65.905	88.283
Resultat af primær drift	40.140	13.134	94.722	57.136	76.693
<b>Resultat af primær drift før værdireguleringer</b>	<b>15.421</b>	<b>13.002</b>	<b>42.464</b>	<b>41.274</b>	<b>55.858</b>
Finansielle poster, netto	-12.614	-10.043	-36.360	-25.856	-37.028
Resultat før skat	27.526	3.091	58.362	31.280	39.665
<b>Resultat efter skat</b>	<b>21.470</b>	<b>2.411</b>	<b>45.522</b>	<b>24.398</b>	<b>37.246</b>
<b>Balance</b>					
Langfristede aktiver	1.591.384	1.445.418	1.591.384	1.445.418	1.496.073
Kortfristede aktiver	30.672	63.784	30.672	63.784	46.307
Selskabskapital	5.319	5.319	5.319	5.319	5.319
Egenkapital	685.484	627.114	685.484	627.114	639.961
Langfristede gældsforpligtelser	694.679	808.324	694.679	808.324	644.432
Kortfristede gældsforpligtelser	241.894	73.765	241.894	73.765	257.987
Balancesum	1.622.056	1.509.202	1.622.056	1.509.202	1.542.380
Antal aktier i omløb	stk. 2.606.979	2.606.979	2.606.979	2.606.979	2.606.979
<b>Pengestrømme</b>					
<b>Driftsaktivitet</b>	<b>3.844</b>	<b>8.455</b>	<b>5.770</b>	<b>21.449</b>	<b>23.257</b>
Investeringsaktivitet	22.928	-34.322	-45.728	-104.041	-150.627
Finansieringsaktivitet	-11.723	14.645	21.332	71.699	102.579
Pengestrømme i alt	15.050	-11.222	-18.625	-10.894	-24.791
<b>Likvider ultimo</b>	<b>23.261</b>	<b>55.784</b>	<b>23.261</b>	<b>55.784</b>	<b>41.887</b>

## Hoved- og nøgletal

Nøgletal		3. kv	3. kv	1. - 3. kv.	1. - 3. kv.	
		2024	2023	2024	2023	2023
Ejendomsafkast før værdiregulering (afkastgrad 1) <sup>1)</sup>	%	1,3	1,2	3,7	3,9	3,9
Ejendomsafkast efter værdiregulering (afkastgrad 2) <sup>1)</sup>	%	3,5	1,3	8,1	5,5	5,4
Forrentning af egenkapital <sup>1)</sup>	%	4,3	0,5	9,2	5,3	6,0
Areal ultimo	m <sup>2</sup>	174.669	180.310	174.669	180.310	180.310
Udlejningsgrad investeringsejendomme, lejeværdi	%	88,3	87,6	88,3	87,6	87,5
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav	%	6,4	6,6	6,4	6,6	6,8
Resultat af ejendomme, udlejet <sup>1)</sup>	kr/m <sup>2</sup>	157	132	443	422	428
Husleje, udlejet <sup>1)</sup>	kr/m <sup>2</sup>	228	191	658	604	593
Resultat af ejendomme inkl. værdiregulering <sup>1)</sup>	kr/m <sup>2</sup>	317	133	782	523	560
Dagsværdi af ejendomme	kr/m <sup>2</sup>	9.094	7.992	9.094	7.992	8.275
Omkostningsprocent <sup>1)</sup>	%	0,23	0,25	0,74	0,81	0,84
Resultat pr. aktie <sup>1)</sup>	kr.	8,52	1,22	18,07	10,90	14,34
Udvandet resultat pr. aktie <sup>1)</sup>	kr.	8,52	1,22	18,07	10,90	14,33
Gennemsnitlig lånerente	%	5,75	5,88	5,86	4,87	5,11
Loan to Value	%	47,1	46,3	47,1	46,3	47,6
Gennemsnitlig antal ansatte		7	7	7	7	7

Indre værdi	kr.	262,94	240,55	262,94	240,55	245,48
Tilvækst i indre værdi, årlig	%	3,3	0,4	7,1	3,3	5,4
Tilvækst i indre værdi, gns. seneste fem år	%					13,7
Børskurs	kr.	114,00	124,00	114,00	124,00	115,00
'Discount', børskurs i forhold til indre værdi	%	57	48	57	48	53

Definitioner og beregningsformler fremgår af selskabets årsrapport

<sup>1)</sup> År-til-dato kolonner er omregnet til årsbasis forholdsmæssigt (ekskl. værdireguleringer)



Hejrevej, Kbh.



Ørbækvej 268, Odense



Aldersrogade 6, Kbh Ø.



Sydmarken 42, Søborg



Handelsvej 21, Odense



Bredebjergvej 1, Taastrup



Baltorpvej, Ballerup



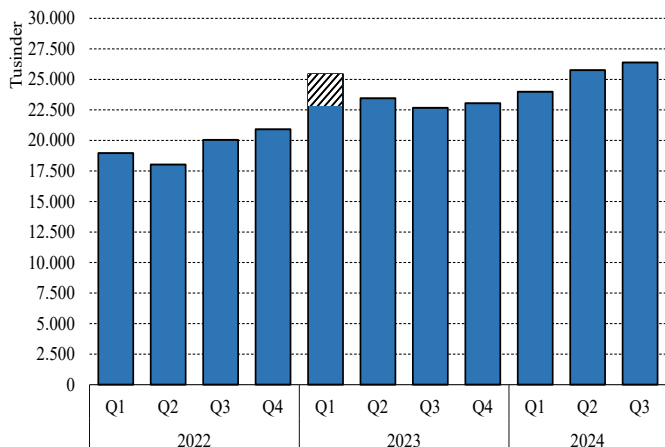
Kærup Industrivej, Ringsted



## Periodens resultat og formue

### Lejeindtægter

Lejeindtægterne år-til-dato udgør 76,1 mio. kr. mod 71,5 mio. kr. i samme periode sidste år (+4,6 mio. kr.; +6,4%). Udviklingen i de realiserede lejeindtægter i de seneste elleve kvartaler er vist i grafen nedenfor.



Note: engangsindtægt på 2,4 mio. kr. i Q1 2023 er skraveret i grafen.

I 2023 blev 1. kvartal positivt påvirket af en væsentlig engangsindtægt fra en vundet markedslejesag, som blev opkrævet med tilbagevirkende effekt på i alt +2,4 mio. kr. Korrigeret herfor ses både en stigning fra 1. - 3. kvartal 2023 til 1. - 3. kvartal 2024 (+7,0 mio. kr.; +10,1%) og en generel positiv trend igennem de seneste elleve kvartaler.

Udviklingen i lejeindtægterne fra 2022 til 2023 skete primært med udgangspunkt i en øget udlejningsgrad, genforhandlinger af lejeforhold til markedsleje samt relativt store reguleringer som resultat af udviklingen i inflationen. Denne positive tendens for lejeindtægterne er fortsat ind i 2024, omend nettoprisreguleringen i januar 2024 (+0,5%) samt effekten af kontraktmæssige minimumsreguleringer på typisk +2,0% til +3,0%, har en helt anden begrænset betydning sammenlignet med januar 2023, hvor nettoprisreguleringen var på op til +10,3%.

Medvirkende til den positive udvikling i 2024 er gennemførte genforhandlinger i 2023 af eksisterende lejeforhold, som først opnår fuld effekt i 2024, samtidig med en positiv udvikling i udlejningsgraden, som både er sket med relativt hurtige genudlejninger og typisk på et højere lejeniveau. Startende i Q2 2024 ses tillige effekten af ibrugtagningen af lejlighederne på Baltorpevej, hvor udlejningsgraden, målt på såvel faktisk indflyttede som reserverede lejligheder, blev løftet fra 0% i april måned til knap 97% ultimo september måned. Idet der i boligejendomme typisk vil være en løbende udskiftning af lejere anses boligejendommen for at være fuldt udlejet ved det nuværende niveau.

Udlejningsgraden for hele porteføljen er øget fra 87,6% i ultimo september 2023 til 88,3% ultimo september 2024.

Udlejningsgrad, pct.	Sept. 2024	Ultimo 2023	Sept. 2023	Ultimo 2022
Portefølje ex. Ringager og Baltorpevej	93,4	92,7	93,0	92,8
<b>Portefølje i alt</b>	<b>88,3</b>	<b>87,5</b>	<b>87,6</b>	<b>85,3</b>

Udviklingen kan primært tilskrives den fortsat øgede udlejningsgrad i ejendommen Ringager samt, fra april 2024, ibrugtagning og udlejning af boligejendommen på Baltorpevej kombineret med at det samtidig er lykkedes, at fastholde og øge udlejningsniveauet i den øvrige del af porteføljen på trods af et par væsentlige fraflytninger.

Der opleves fortsat en stor efterspørgsel efter især lager- og logistikejendomme, hvor udlejningsgraden i selskabets portefølje er tæt på 100%. Og der er ligeledes fortsat efterspørgsel efter kontorarealer, herunder særligt fra selskabets ejendom i Brøndby, der tilbyder de efterspurgte mindre og mere fleksible enheder.

År til dato er der, inkl. salget af Rugårdsvej og ibrugtagning af boligerne på Baltorpevej, gennemført fraflytninger for 8,0 mio. kr. (13.633 m<sup>2</sup>) og indflytninger for 20,0 mio. kr. (14.800 m<sup>2</sup>). De ti største lejere udgør 37% (2022: 37%) af nettolejen. Og heraf udgør den største lejer 9,0% (2022: 9,6%).

### Omkostninger vedr. investeringsejendomme

De samlede omkostninger udgør 24,9 mio. kr., hvilket er 3,4 mio. kr. højere end i 2023 (1. - 3. kvartal 2023: 21,5 mio. kr.).

Udviklingen kan primært henføres til konsulentomkostninger, først og fremmest mæglerhonorar, i forbindelse med ibrugtagning og udlejning af boliger samt ordinære driftsomkostninger relateret til Baltorpevej, der i byggeperioden har været aktive på ejendommen. Driftsomkostningerne er fra januar 2024 igen omkostningsført på lige fod med de øvrige ejendomme i porteføljen. I den øvrige portefølje ses tillige bredt stigende driftsomkostninger omend disse næsten modsvares af færre omkostninger til konsulenter.

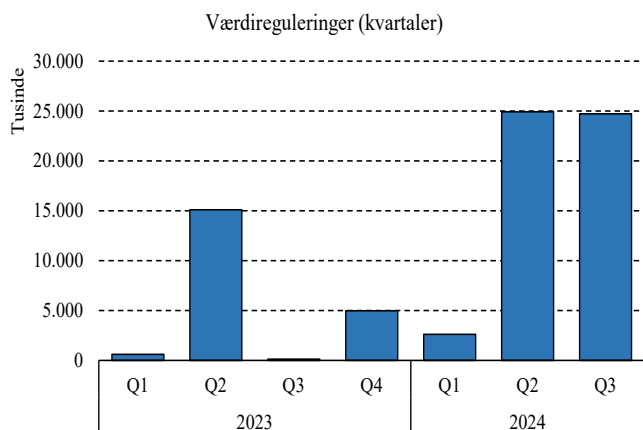
### Resultat af ejendommens drift

Resultat af ejendommens drift udgør 51,3 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2023: 50,1 mio. kr.). Resultatet er en følge af den positive udvikling i lejeindtægterne, der alene delvist modsvares af ejendomsomkostninger, som er realiseret over sidste års niveau.



## Værdiregulering af investeringsejendomme

Der er år-til-dato foretaget positive værdireguleringer af investeringsejendomme netto med +52,3 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2023: +15,9 mio. kr.).



Det anvendte gennemsnitlige vægtede afkastkrav ved værdiansættelse af investeringsejendommene udgør 6,4% (1. - 3. kvartal 2023: 6,6%).

Afkastprocent	Kontor	Lager- og logistik	Boliger	I alt
Sjælland	6,4	6,4	4,8	6,0
Jylland	7,8	7,8	-	7,8
Fyn	7,5	7,0	-	7,1
<b>I alt</b>	<b>6,4</b>	<b>7,0</b>	<b>4,8</b>	<b>6,4</b>

Anvendt vægtet gennemsnitlige afkastkrav pr. 30. september 2024

Der er ikke udarbejdet valuarrapporter i perioden. For en nærmere gennemgang af metoder og principper ved den interne værdiansættelse henvises der til note 2 i årsrapporten for 2003.

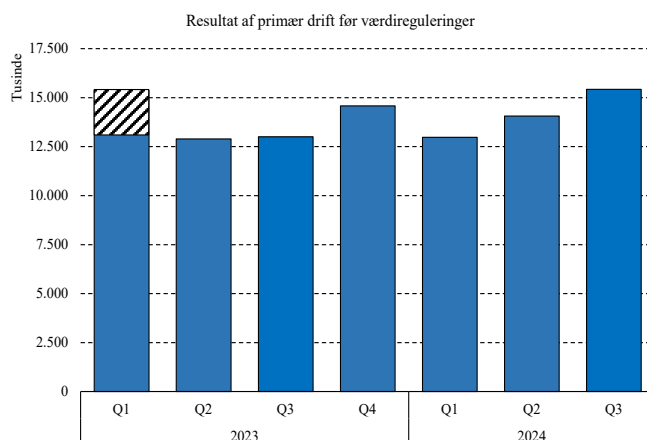
## Administrationsomkostninger

Periodens administrationsomkostninger udgør 8,8 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2023: 8,8 mio. kr.) og er således realiseret på samme niveau som sidste år.

I perioden har der gennemsnitligt været syv fuldtidsansatte (1. - 3. kvartal 2023: syv fuldtidsansatte).

## Resultat af primær drift

Periodens resultat af primær drift udgør 94,7 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2023: 57,1 mio. kr.).



Note: engangsindtægt på 2,4 mio. kr. i Q1 er skraveret i grafen.

Korrigeret for værdireguleringer af investeringsejendomme udgør **resultat af primær drift for værdireguleringer** 42,5 mio. kr. mod 41,3 mio. kr. i 1. - 3. kvartal 2023, svarende til en stigning på +1,2 mio. kr. (+2,9%). Korrigeret for engangsindtægten i 1. kvartal 2023 udgør stigningen imidlertid +3,6 mio. kr. (+9,3%).

## Finansielle poster, netto

Opgjort netto udgør de finansielle poster i perioden -36,4 mio. kr. mod -25,9 mio. kr. i samme periode sidste år, svarende til en markant stigning 10,5 mio. kr.

DKK '000	ÅTD 2024	ÅTD 2023	Δ
Prioritetsrenter	-18.461	-14.416	-4.045
Bankrenter	-15.035	-10.744	-4.291
Øvrige renter	-92	-111	+19
Låneomkostninger	-1.018	0	-1.018
Værdireguleringer	-1.754	-585	-1.169
<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>-36.360</b>	<b>-25.856</b>	<b>-10.504</b>

Udvikling i finansielle poster, netto

Prioritetsrenterne er primært realiseret på et højere niveau som følge af et øget rente- og bidragsniveau fra medio 2023. En mindre rentenedsættelse medio 2024 mere end modsvares af en samtidig øget bidragsats. Endvidere er der i 2024 omlagt banklån til realkredit. Bankrenterne er både øget som følge af et højere renteniveau og i takt med en løbende etablering af byggekreditter relateret til Baltorpevej.

Selskabets gennemsnitlige lånerente er øget fra 4,87% i 1. - 3. kvartal 2023 til 5,11% ultimo 2023 og 5,86% i 1. - 3. kvartal 2024.

## Resultat før skat

Periodens resultat før skat er herefter et overskud på 58,4 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2023: 31,3 mio. kr.).

## Langfristede aktiver

De langfristede aktiver består i al væsentlighed af investerings- og projektejendomme, og kun i ubetydelig grad af leasingaktiver, driftsmidler og inventar. De langfristede aktiver er i perioden øget med +95,3 mio. kr. primært som følge af ombygningen af Baltorpvej, indretninger på Ringager og dagsværdireguleringer som beskrevet ovenfor.

DKK '000	Δ
Langfristede aktiver, primo	1.496.073
Leasingaktiver, netto	- 321
Driftsmidler, netto	- 700
Værdireguleringer	+ 46.027
Forbedringer	+ 75.004
Salg af ejendom	- 24.700
<b>Langfristede aktiver, ultimo</b>	<b>1.591.384</b>

### Udvikling i langfristede aktiver i 2024

**Ejendomsporteføljen** er pr. 30. september 2024 bogført til en dagsværdi på 1.588,5 mio. kr. (ultimo 2023: 1.492,1 mio. kr.) ved et gennemsnitligt vægtet forrentningskrav på 6,4% (ultimo 2023: 6,8%). Værdien svarer til gennemsnitligt 9.094 kr. pr. m<sup>2</sup> (ultimo 2023: 8.275 kr. pr. m<sup>2</sup>). Af den samlede stigning på +96,4 mio. kr. kan +46,1 mio. kr. henføres til dagsværdireguleringer og +75,0 mio. kr. til forbedrings- og projektarbejder fratrukket salg af en ejendom -24,7 mio. kr.

## Køb og salg af ejendomme

Selskabet har pr. 15. august 2024 solgt ejendommen Rugårdsvej 48 - 50 i Odense. Ved salget realiserer selskabet en før skat regnskabs- og likviditetsmæssig gevinst på henholdsvis +5,0 mio. kr. og +15,5 mio. kr.

## Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

Lejerestancerne har gennem hele perioden ligget på et stabilt lavt niveau. Ultimo udgør de samlede tilgodehavender fra lejerne 1,0 mio. kr. (ultimo 2023: 0,4 mio. kr.) og der er ikke realiseret tab i perioden.

## Egenkapitalen

Egenkapitalen pr. 30. september 2024 udgør 685,5 mio. kr. (2023: 640,0 mio. kr.). Stigningen i egenkapitalen kan henføres til periodens resultat (+45,5 mio. kr.).

Bestyrelsen blev på generalforsamlingen d. 21. april 2022 bemyndiget til, i yderligere en 5-årig periode fra generalforsamlingen, at opkøbe op til 20% af selskabets aktier til den

gældende børskurs +/- 10%, dog maksimalt svarende til den indre værdi. Der er ikke erhvervet aktier under denne bemyndigelse.

Bestyrelsen blev på generalforsamlingen d. 17. april 2024 endvidere bemyndiget til såvel at udstede konvertible gældsbreve som forhøjelse af selskabskapitalen. For yderligere beskrivelse af bemyndigelsen henvises til referatet af generalforsamlingen som kan findes på selskabets hjemmeside.

Beholdningen af egne aktier udgør 52.463 stk. aktier svarende til 1,97% af selskabskapitalen. Gennemsnitlig erhvervelseskurs udgør 113,03. Selskabskapitalen udgør 5,3 mio. kr. og det samlede antal aktier udgør 2.659.442 stk. inklusiv egne aktier, svarende til at der er 2.606.979 stk. aktier i omløb.

## Indre værdi

Selskabets indre værdi beregnes kvartalsvis og offentliggøres via fondsbørsen. Opgørelsen af den indre værdi tager højde for ændringer i værdien af aktiver og passiver opgjort til dagsværdi samt resultatet af den løbende drift.

Pr. den 30. september 2024 udgør den indre værdi pr. aktie 262,94 mod 240,55 pr. den 30. september 2023 og 245,48 pr. den 31. december 2023, svarende til en ændring på henholdsvis +9,3% og +7,1%

## Langfristede forpligtelser

De langfristede forpligtelser sammensættes af gæld til finansieringsinstitutter på 544,3 mio. kr. (2023: 508,6 mio. kr.), udskudte skatteforpligtelser 105,3 mio. kr. (2023: 94,7 mio. kr.), deposita 44,0 mio. kr. (2023: 39,4 mio. kr.) samt leasingforpligtelser på 1,2 mio. kr. (2023: 1,7 mio. kr.).

**Den samlede gældsportefølje**, inkl. den kortfristede andel, udgør pr. 30. september 771,3 mio. kr. (2023: 752,6 mio. kr.) og sammensættes af prioritetsgæld på 558,2 mio. kr. (2023: 433,7 mio. kr.) og banklån/kreditter på 213,1 mio. kr. (2023: 319,0 mio. kr.).

Prioritetsgælden er i perioden øget med +124,5 mio. kr. efter optagelse af nye DLR Kredit lån (+255,0 mio. kr.), indfrielse af Realkredit Danmark lån (-124,0 mio. kr.), ordinære afdrag (-7,7 mio. kr.) samt urealiserede værdireguleringer (+1,2 mio. kr.). Bankgælden er reduceret (-105,9 mio. kr.) efter etablering af de sidste byggefaciliteter relateret til ombygning af ejendommen Baltorpvej (+20,3 mio. kr.), omlægning af banklån til realkredit (-121,2 mio. kr.) samt afdrag (-5,0 mio. kr.).

I forhold til ejendomsporteføljens værdi udgør den nettorentebærende gæld (**Loan to Value**) ultimo perioden 47,1% (2023: 47,6%).

## Renteafdækning

Selskabet har i forbindelse med omlægning af et banklån til realkredit optaget et 20-årigt 4% kontantlån på 90 mio. kr., svarende til 11,7% af den samlede låneportefølje. I den øvrige låneportefølje er der fortsat ingen renteafdækning.

Ledelsen følger nøje udviklingen på de finansielle markeder og overvejer om, og i givet fald i hvilket omfang, det vil være relevant med indgåelse af rentesikringsaftaler.

## Periodens pengestrømme

Selskabets pengestrøm fra driftsaktiviteten udgør +5,8 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2023: +21,5 mio. kr.). Udviklingen fra 2023 til 2024 (-15,7 mio. kr.) afspejler såvel en pengestrøm fra primær drift realiseret på et lavere niveau (-6,3 mio. kr.) som markant øgede finansielle omkostninger (-9,4 mio. kr.). Udviklingen i pengestrøm fra primær drift er primært negativt påvirket af ændringer i driftskapitalen som følge af nedbringelse af leverandørgæld, skyldige periodeafgrænsningsposter og anden kort gæld. Endvidere var 2023 positivt påvirket af et større beløb modtaget fra lejere til istandsættelser ved fraflytning. I relation til udviklingen i de finansielle omkostninger henvises til afsnit tidligere i denne rapport.

Periodens pengestrøm fra investeringsaktivitet (-45,7 mio.kr.) sammensættes af forbedringer af investeringsejendomme, herunder særligt byggeriet på Baltorpvvej i Ballerup, og provenu fra salg af en ejendom. Periodens pengestrøm fra finansieringsaktivitet (+21,3 mio. kr.) sammensættes af etablering af de yderligere kreditfaciliteter relateret til projektet på Baltorpvvej, omlægning af banklån til realkredit med samtidig tillægsbelåning samt sædvanlige afdrag på prioritets-, bank- og leasinggæld.

Periodens samlede pengestrøm udgør herefter -18,6 mio. kr. med en likviditet ultimo perioden på +23,3 mio. kr.

## Forventninger til hele 2024

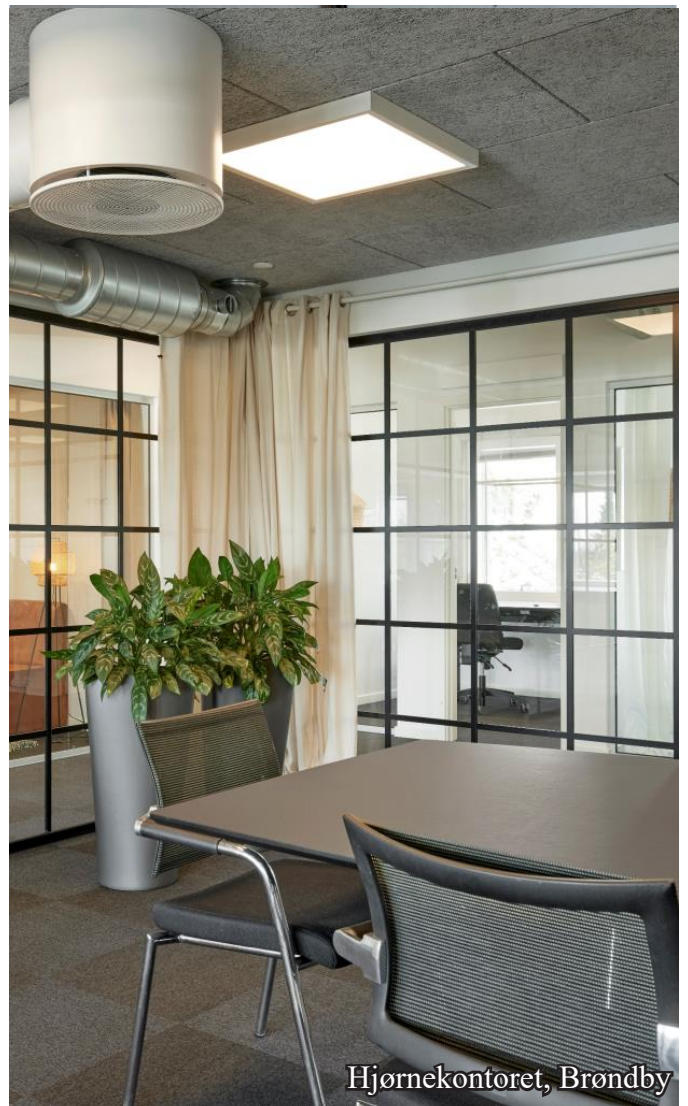
Selskabet har senest pr. den 11. oktober 2024 (børsmeddelelse nr. 9) meddelt, at selskabet forventer et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet +59 mio. kr., pengestrømme fra driftsaktiviteten i niveauet +14 mio. kr. samt en udlejningsgrad ultimo året i niveauet 92%.

Den udmeldte forventning fastholdes.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke, efter regnskabsperiodens udløb og frem til offentliggørelsen af denne delårsrapport, indtruffet begivenheder, som vurderes at have væsentlig indflydelse på den finansielle stilling pr. den 30. september 2024.





Hjørnekontoret, Brøndby

## Ledelses- og revisionspåtegninger

### Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. september 2024 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 2023.

Det er vores opfattelse, at rapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. den 30. september 2024 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. september 2024.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse af udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat, den finansielle stilling som helhed samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen står overfor.

Brøndby, den 25. oktober 2024

### Direktion

Torben Schultz  
Adm. direktør

### Bestyrelse

Niels Roth  
Formand

Peter Olsson  
Næstformand

Søren Hofman Laursen

Kristian Myrup

<b>Resultat- og totalindkomstopgørelse for koncernen.</b> <small>Beløb i DKK *000</small>	<b>3. kv 2024</b>	<b>3. kv 2023</b>	<b>1. - 3. kv 2024</b>	<b>1. - 3. kv 2023</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATOPGØRELSE</b>					
Lejeindtægter	26.381	22.668	76.134	71.554	93.632
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-8.233	-6.982	-24.885	-21.510	-26.184
<b>Resultat af ejendommens drift</b>	<b>18.148</b>	<b>15.687</b>	<b>51.250</b>	<b>50.043</b>	<b>67.448</b>
Værdireguleringer af investeringsejendomme	24.719	132	52.258	15.862	20.835
<b>Bruttoresultat</b>	<b>42.867</b>	<b>15.819</b>	<b>103.508</b>	<b>65.905</b>	<b>88.283</b>
Administrationsomkostninger	-2.727	-2.685	-8.786	-8.770	-12.556
Andre driftsindtægter	0	0	0	0	966
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>40.140</b>	<b>13.134</b>	<b>94.722</b>	<b>57.136</b>	<b>76.693</b>
Finansielle indtægter	0	0	0	0	0
Finansielle omkostninger	-11.228	-10.172	-34.606	-25.271	-36.586
Værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser	-1.386	129	-1.754	-585	-442
<b>Resultat før skat</b>	<b>27.526</b>	<b>3.091</b>	<b>58.362</b>	<b>31.280</b>	<b>39.665</b>
Skat	-6.056	-680	-12.840	-6.882	-2.419
<b>RESULTAT EFTER SKAT</b>	<b>21.470</b>	<b>2.411</b>	<b>45.522</b>	<b>24.398</b>	<b>37.246</b>
<b>TOTALINDKOMSTOPGØRELSE</b>					
Resultat efter skat	21.470	2.411	45.522	24.398	37.246
Anden totalindkomst efter skat	0	0	0	0	0
<b>TOTALINDKOMST</b>	<b>21.470</b>	<b>2.411</b>	<b>45.522</b>	<b>24.398</b>	<b>37.246</b>
Resultat pr. aktie i kr.	8,52	1,22	18,07	10,90	14,34
Udvandet resultat pr. aktie i kr.	8,52	1,22	18,07	10,90	14,33
Antal aktier i omløb	2.606.979	2.606.979	2.606.979	2.606.979	2.606.979



<b>Balance - Aktiver</b>	<b>30. sep.</b>	<b>30. sep.</b>	<b>31. dec.</b>
Beløb i DKK '000	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2023</b>
Investeringsejendomme	1.569.601	1.227.885	1.243.545
Igangværende projekter, investeringsejendomme	18.857	21.615	12.455
Projektejendomme	0	191.591	236.127
Leasingaktiver	2.060	2.482	2.380
Driftsmidler og inventar	866	1.845	1.566
<b>Langfristede aktiver</b>	<b>1.591.384</b>	<b>1.445.418</b>	<b>1.496.073</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.026	874	355
Andre tilgodehavender	1.035	2.435	1.960
Periodeafgrænsningsposter	5.351	4.691	2.105
<b>Tilgodehavender</b>	<b>7.411</b>	<b>8.000</b>	<b>4.420</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>23.261</b>	<b>55.784</b>	<b>41.887</b>
<b>Kortfristede aktiver</b>	<b>30.672</b>	<b>63.784</b>	<b>46.307</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.622.056</b>	<b>1.509.202</b>	<b>1.542.380</b>

<b>Balance - Passiver</b>	<b>30. sep. 2024</b>	<b>30. sep. 2023</b>	<b>31. dec. 2023</b>
Beløb i DKK '000			
Selskabskapital	5.319	5.319	5.319
Egne aktier	-5.930	-5.930	-5.930
Overført resultat.	686.095	627.725	640.573
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>685.484</b>	<b>627.114</b>	<b>639.961</b>
Udskudte skatteforpligtelser	105.262	96.357	94.670
Deposita	43.963	38.440	39.407
Prioritetsgæld	544.276	424.716	421.632
Bankgæld	0	247.000	87.000
Leasingforpligtelse	1.178	1.811	1.723
<b>Langfristede forpligtelser</b>	<b>694.679</b>	<b>808.324</b>	<b>644.432</b>
Skyldig selskabsskat	2.735	3.281	782
Prioritetsgæld.	13.908	11.755	12.016
Bankgæld.	213.066	39.238	231.988
Leasingforpligtelse.	921	840	822
Leverandørgæld	3.251	4.370	4.427
Anden gæld.	5.078	10.465	5.200
Periodeafgrænsningsposter.	2.934	3.816	2.752
<b>Kortfristede forpligtelser</b>	<b>241.894</b>	<b>73.765</b>	<b>257.987</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.622.056</b>	<b>1.509.202</b>	<b>1.542.380</b>

<b>Egenkapitalopgørelse for Koncernen</b>	<b>Selskabskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Egenkapital i alt</b>
Beløb i DKK '000			
<b>Egenkapital 1. januar 2023</b>	<b>5.319</b>	<b>593.372</b>	<b>598.691</b>
Totalindkomst i alt	0	24.398	24.398
Salg af egne aktier	0	4.070	4.070
Aktieoptionsprogram	0	-45	-45
<b>Egenkapital 30. september 2023</b>	<b>5.319</b>	<b>621.795</b>	<b>627.114</b>
Totalindkomst i alt	0	12.847	12.847
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>5.319</b>	<b>634.642</b>	<b>639.961</b>
Totalindkomst i alt	0	45.522	45.522
<b>Egenkapital 30. september 2024</b>	<b>5.319</b>	<b>680.165</b>	<b>685.484</b>



<b>Pengestrømsopgørelse</b>	<b>3. kv</b>	<b>3. kv</b>	<b>1. - 3. kv</b>	<b>1. - 3. kv</b>	
Beløb i DKK '000	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2023</b>
Resultat af primær drift	40.140	13.134	94.722	57.136	76.693
Tilbageførsel af ikke likvide poster	1.822	487	2.314	4.543	1.305
Tilbageførsel af værdireguleringer	-25.878	-132	-52.258	-15.862	-16.642
Ændring i driftskapital	-1.012	5.138	-4.106	1.224	-1.469
Betalt selskabsskat	0	0	-295	-321	-44
<b>Pengestrøm fra primær drift</b>	<b>15.072</b>	<b>18.627</b>	<b>40.377</b>	<b>46.720</b>	<b>59.843</b>
Finansielle indtægter	0	0	0	0	0
Finansielle omkostninger	-11.227	-10.172	-34.606	-25.271	-36.586
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>3.844</b>	<b>8.455</b>	<b>5.770</b>	<b>21.449</b>	<b>23.257</b>
Forbedringer af investeringsejendomme	-6.489	-34.322	-75.004	-103.866	-150.452
Køb af driftsmidler	0	0	-141	-175	-175
Salg af investeringsejendomme	29.418	0	29.417	0	0
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>22.928</b>	<b>-34.322</b>	<b>-45.728</b>	<b>-104.041</b>	<b>-150.627</b>
Optagelse af prioritetsgæld	90.000	0	255.000	0	0
Indfrielse af prioritetsgæld	-14.246	0	-123.964	0	0
Afdrag på prioritetsgæld	-2.496	-2.654	-7.674	-8.334	-11.014
Optagelse af bankgæld	1.488	20.000	20.316	80.000	112.750
Indfrielse af bankgæld	-87.000	0	-121.238	0	0
Afdrag på bankgæld	0	0	-5.000	-5.000	-5.000
Afdrag på leasinggæld	-224	-203	-664	-606	-807
Salg af egne aktier	0	0	0	4.025	4.069
Deposita, lejere	755	-2.499	4.556	1.614	2.581
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-11.723</b>	<b>14.645</b>	<b>21.332</b>	<b>71.699</b>	<b>102.579</b>
<b>Pengestrøm i alt</b>	<b>15.050</b>	<b>-11.222</b>	<b>-18.625</b>	<b>-10.894</b>	<b>-24.791</b>
Likvider, primo	8.211	67.007	41.887	66.678	66.678
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>23.261</b>	<b>55.784</b>	<b>23.261</b>	<b>55.784</b>	<b>41.887</b>





Hjørnekontoret, Brøndby

## Noteoversigt

1. Anvendt regnskabspraksis
2. Skøn og estimater
3. Prioritets- og bankgæld
4. Nærtstående parter og transaktioner med disse



## 1. Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med IAS 34 'Præsentation af delårsrapporter', som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børs-noterede virksomheder.

Delårsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som årsrapporten for 2023, hvor til der henvises.

## 2. Skøn og estimater

Udarbejdelsen af delårsrapporten kræver, at ledelsen foretager regnskabsmæssige skøn og estimater, som påvirker anvendelsen af regnskabspraksis og indregning af aktiver, forpligtelser, indtægter og omkostninger. Faktiske resultater kan afvige fra disse skøn.

De væsentligste skøn, som ledelsen foretager ved anvendelsen af koncernens regnskabspraksis, og den væsentlige skønsmæssige usikkerhed forbundet hermed er de samme ved udarbejdelsen af delårsrapporten som ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2023.

## 3. Prioritets- og bankgæld

Selskabets ejendomme er primært finansieret med danske realkreditlån. Realkreditlån søges optaget med lang løbetid og kort rentefastsættelse. Af prioritetsgælden er ca. 40% optaget med opsat amortisering hvoraf 26% har udløb i 2026.

DKK '000	30.09.24	31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	558.184	433.648
Nominal værdi af prioritetsgæld	555.867	432.754
Prioritetsgælden forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	13.908	12.016
Efter et år til og med fem år	74.748	88.031
Efter fem år efter balancedagen	469.528	333.601
	<b>558.184</b>	<b>433.648</b>
Prioritetsgælden er indregnet således i balancen:		
Langfristede forpligtelser	544.276	421.632
Kortfristede forpligtelser	13.908	12.016
	<b>558.184</b>	<b>433.648</b>

Selskabet er tillige finansieret med banklån og byggekreditter.

DKK '000	30.09.24	31.12.23
Banklån	0	107.380
Byggekreditter	213.066	211.608
	<b>213.066</b>	<b>318.988</b>
Lånene forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	213.066	231.988
Efter et år til og med fem år	0	20.000
Efter fem år efter balancedagen	0	67.000
	<b>213.066</b>	<b>318.988</b>
Lånene er indregnet således i balancen:		
Langfristede forpligtelser	0	87.000
Kortfristede forpligtelser	213.066	231.988
	<b>213.066</b>	<b>318.988</b>

Byggekreditten kan relateres det afsluttede byggeri på Baltorvej i Ballerup. Selskabet er ultimo september igang med at få byggekreditten omlagt til en endelig finansiering i form af et realkreditlån. Omlægningen ventes afsluttet i oktober måned.

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. 7,7 mio. kr.

## 4. Nærtstående parter og transaktioner med disse

### Nærtstående parter med kontrol

Der findes ingen parter med bestemmende indflydelse på koncernen.

### Transaktioner med nærtstående parter

Nærtstående parter i koncernen omfatter bestyrelsen, direktionen samt dattervirksomheder. Transaktionerne er gennemført på markedsmæssige vilkår.

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

DKK '000	30.09.24	31.12.23
<b>Bestyrelsen:</b>		
Bestyrelseshonorar	537	625
<b>Direktionen:</b>		
Bortset fra sædvanligt ledelsesvederlag er der ingen transaktioner i perioden	0	0

Transaktioner med tilknyttede virksomheder:

DKK '000	Moderselskabet	
	30.09.24	31.12.23
Koncernintern leje	174	150
Salg af administrationsydelse	7.664	9.998
Finansielle indtægter	10.910	13.460
Finansielle omkostninger	2.606	3.286
Lån til datterselskaber	242.500	242.500
Langfristede forpligtelser hos datterselskaber	58.136	55.550
Kortfristede forpligtelser hos datterselskaber	3.804	5.459
Kortfristet tilgodehavender hos datterselskaber	17.360	6.261

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for datterselskabernes bankforbindelser. Moderselskabet har ikke modtaget sikkerheder for lån ydet til datterselskaberne.

Ejendomsportefølje	PostNr	By	Dagsværdi, t.kr.	Andel	Udlejningsareal, m <sup>2</sup>
<b>Kontor og bolig</b>					
Aldersrogade 6 C	2100	København Ø			3.644
Gunnar Clausens Vej 36	8260	Viby J			1.430
Hejrevej 37-39	2400	København NV			4.892
Mølledamsvej 2	3460	Birkerød			2.446
Produktionsvej 12	2600	Glostrup			1.443
Produktionsvej 14	2600	Glostrup			1.442
Produktionsvej 24	2600	Glostrup			1.402
Produktionsvej 26	2600	Glostrup			1.496
Ringager	2605	Brøndby			19.485
Sydmarken 42	2860	Gladsaxe			3.006
Ørbækvej 268	5220	Odense SØ			2.426
Kontorhotel Rådhusvej	2920	Charlottenlund			505
Baltorpevej 154 - 158	2750	Ballerup			12.236
<b>Kontor og bolig Total</b>			<b>881.374</b>	<b>55%</b>	<b>55.853</b>
<b>Lager og logistik</b>					
Bredebjergvej 1	2630	Taastrup			12.436
Gunnar Clausens Vej 26 A	8260	Viby J			3.062
Gunnar Clausens Vej 26 B	8260	Viby J			2.091
Gunnar Clausens Vej 26 C	8260	Viby J			1.717
Gunnar Clausens Vej 40	8260	Viby J			4.372
Gunnar Clausens Vej 52	8260	Viby J			0
Gunnar Clausens Vej 58	8260	Viby J			1.698
Handelsvej 21	5260	Odense S			11.634
Handelsvej 28	5260	Odense S			8.199
Handelsvej 30-32	5260	Odense S			3.289
Hjulmagervej 6, Vejle	7100	Vejle			6.868
Hvidelvej 19	7400	Herning			3.806
Jens Juuls Vej 2	8260	Viby J			5.097
Kærup Industrivej 1	4100	Ringsted			26.405
Mørupvej 9	7400	Herning			11.272
Rudolfgårdsvej 9	8260	Viby J			1.234
Sletvej 38-40	8310	Tranbjerg J			12.375
Vesterlundvej 6	2730	Herlev			3.261
<b>Lager og logistik Total</b>			<b>707.084</b>	<b>45%</b>	<b>118.816</b>
<b>Hovedtotal</b>			<b>1.588.458</b>	<b>100%</b>	<b>174.669</b>