

DELÅRSRAPPORT

1. KVARTAL 2025



Baltorpvej, Ballerup

 **FAST EJENDOM**

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

INDHOLDSFORTEGNELSE

Udtalelse fra den administrerende direktør	3
Hoved- og nøgletal	4
LEDELSESBERETNING	7
Periodens resultat og formue	7
Lejeindtægter	7
Omkostninger vedr. investeringsejendomme	7
Resultat af ejendommenes drift	7
Værdiregulering af investeringsejendomme	7
Administrationsomkostninger	8
Resultat af primær drift	8
Finansielle poster, netto	8
Resultat før skat	8
Langfristede aktiver	8
Køb og salg af ejendomme	8
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8
Egenkapital	9
Indre værdi	9
Langfristede forpligtelser	9
Renteafdækning	9
Periodens pengestrømme	9
Forventninger til hele 2025	9
Begivenheder efter balancedagen	9
REGNSKAB	10
Ledelses- og revisionspåtegninger	11
Resultat- og totalindkomstopgørelse	12
Balance pr. 31. marts - Aktiver	13
Balance pr. 31. marts - Passiver	14
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse	16
NOTEOVERSIGT	18
EJENDOMSPORTEFØLJE	20

Delårsrapport for 1. kvartal 2025.

Resumé

- Lejeindtægter: 28,5 mio. kr. (1. kvartal 2024: 24,0 mio. kr.)
- Resultat af primær drift før værdiregulering: 18,3 mio. kr. (1. kvartal 2024: 12,8 mio. kr.)
- Finansieringsomkostninger: -7,3 mio. kr. (1. kvartal 2024: -11,6 mio. kr.)
- Resultat før skat 13,5 mio. kr.: (1. kvartal 2024: 3,8 mio. kr.)
- Pengestrøm fra driftsaktiviteten: +9,1 mio. kr. (1. kvartal 2024: 3,8 mio. kr.)
- Udlejningsgrad: 92,2% (88,4% 1. kvartal 2024; 91,0% ultimo 2024)
- Loan to Value (LtV): 46,2% (48,3% 1. kvartal 2024; 46,7% ultimo 2024)
- Indre værdi: 273,43 (ultimo 2024: 269,29)
- Selskabet fastholder forventningen til et resultat af primær drift før værdireguleringer på 68 mio. kr.

Administrerende direktør Torben Schultz udtaler:

Selskabet er kommet godt fra start i 2025, hvor lejeindtægter fra boligejendommen Nordlyset i Ballerup nu kan medregnes med den fulde udlejning og for hele perioden. I forvejen har selskabet igennem et par år generelt oplevet et gunstigt udlejningsscenarie, og lejeindtægter for første kvartal udgør således 28,5 mio. kr., hvilket er 4,5 mio. kr. (+19%) over samme kvartal sidste år.

Selskabet oplever således en fortsat god efterspørgsel og relativt høje lejeniveauer, og føler sig overbevist om at niveauet for udlejningsgraden fortsat vil kunne holdes på et tilfredsstillende niveau, omend vi forventer en svag tilbagegang i løbet af året, først og fremmest som følge af opsigelse af et større logistiklejemål. Udlejningsgraden for den samlede portefølje steg i første kvartal til 92,2% (ultimo 2024: 91,0%).

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme falder i kvartalet med ca. 1,2 mio. kr. til -7,1 mio. kr. (-8,3 mio. kr.), dels som følge af høje mægleromkostninger i 2024 ifm. udlejning af Baltorpevej og dels periodiseringer af øvrige omkostninger.

Det høje renteniveau kombineret med usikkerheden om rentens udvikling på kort og mellemlang sigt, præger stadig store dele af ejendomsbranchen, i særdeleshed den mere transaktionstunge del af sektoren. Den solide og robuste økonomi i Danmark, først og fremmest den høje beskæftigelsessituation, fastholder dog fortsat de gunstige vilkår for den del af udlejningsmarkedet, som er selskabets kerneforretningsområde.

De forbedrede lejeindtægter kombineret med ejendomsomkostninger under sidste års niveau, medfører et resultat af primær drift før værdireguleringer på 18,3 mio. kr. (12,8 mio. kr.), hvilket er en forbedring på 5,5 mio. kr.

Selskabets resultat er negativt påvirket af høje renteomkostninger, som dog falder markant til -7,3 mio. kr. (-11,6 mio. kr.). Faldet sker som følge af et generelt lavere renteniveau kombineret med en låneomlægning af byggelån til realkreditlån.

De tidligere udmeldte forventninger til resultat af primær drift før værdireguleringer for året i niveauet 68 mio. kr. fastholdes.

Yderligere oplysninger:

Torben Schultz
Adm. direktør
Tlf. 40 10 28 76

Hoved- og nøgletal

Hovedtal i DKK '000	1. kv 2025	1. kv 2024	2024
Totalindkomstopgørelse			
Lejeindtægter	28.523	23.991	102.246
Resultat af ejendommenes drift	21.394	15.621	70.559
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2.563	2.611	55.279
Bruttoresultat	23.957	18.232	125.838
Resultat af primær drift	20.812	15.422	114.746
Resultat af primær drift før værdireguleringer	18.250	12.811	59.467
Finansielle poster, netto	-7.335	-11.611	-46.586
Resultat før skat	13.477	3.811	68.160
Resultat efter skat	10.512	2.972	62.071
Balance			
Langfristede aktiver	1.609.156	1.524.459	1.602.787
Kortfristede aktiver	25.426	40.952	23.418
Selskabskapital	5.319	5.319	5.319
Egenkapital	712.817	642.934	702.032
Langfristede gældsforpligtelser	888.713	692.550	893.813
Kortfristede gældsforpligtelser	33.052	229.928	30.361
Balancesum	1.634.582	1.565.411	1.626.205
Antal aktier i omløb	stk. 2.606.979	2.606.979	2.606.979
Pengestrømme			
Driftsaktivitet	9.060	2.591	12.436
Investeringsaktivitet	-4.198	-25.916	-54.601
Finansieringsaktivitet	-4.466	13.283	17.176
Pengestrømme i alt	396	-10.041	-24.989
Likvider ultimo	17.294	31.846	16.898

Hoved- og nøgletal

Nøgletal		1. kv 2025	1. kv 2024	2024
Ejendomsafkast før værdiregulering (afkastgrad 1)	%	4,5	3,4	3,8
Ejendomsafkast efter værdiregulering (afkastgrad 2)	%	5,2	4,1	7,4
Forrentning af egenkapital	%	5,9	1,9	9,3
Areal ultimo	m ²	174.957	180.245	174.717
Udlejningsgrad investeringsejendomme, lejeværdi	%	92,2	88,4	91,0
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav	%	6,4	6,8	6,4
Resultat af ejendomme, udlejet	kr/m ²	531	392	444
Husleje, udlejet	kr/m ²	707	602	643
Resultat af ejendomme inkl. værdiregulering	kr/m ²	546	409	791
Dagsværdi af ejendomme	kr/m ²	9.185	8.437	9.160
Omkostningsprocent	%	0,78	0,74	0,77
Resultat pr. aktie	kr.	13,83	2,22	23,81
Udvandet resultat pr. aktie	kr.	13,83	2,22	23,80
Gennemsnitlig lånerente	%	4,28	5,66	5,76
Loan to Value	%	46,2	48,3	46,7
Gennemsnitlig antal ansatte		7	7	7

Indre værdi	kr.	273,43	246,62	269,29
Tilvækst i indre værdi, årlig	%	1,5	0,5	9,7
Tilvækst i indre værdi, gns. seneste fem år	%			12,9
Børskurs	kr.	131,00	110,00	119,00
'Discount', børskurs i forhold til indre værdi	%	52	55	56

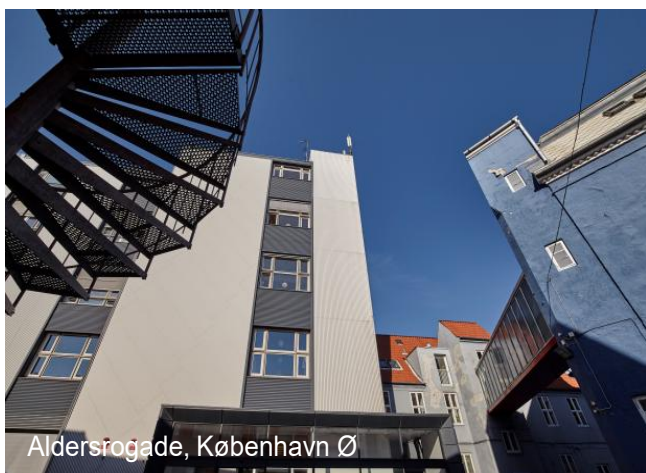
Definitioner og beregningsformler fremgår af selskabets årsrapport.



Hejrevej, København NV



Ørbækvej, Odense SØ



Aldersrogade, København Ø



Sydmarken, Søborg



Handelsvej, Odense S



Bredebjergvej, Tåastrup



Baltorpvej, Ballerup

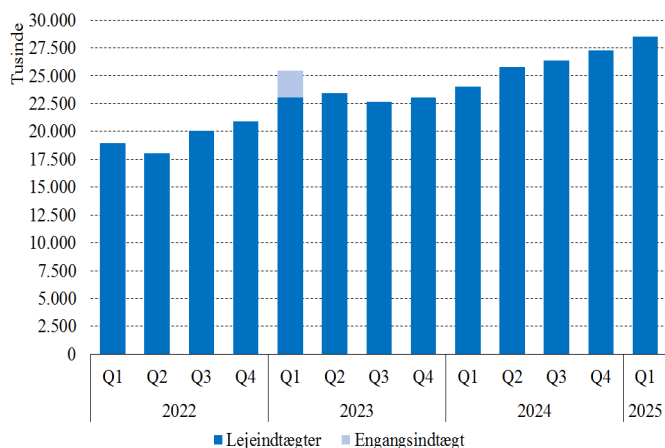


Kærup Industrivej, Ringsted

Periodens resultat og formue

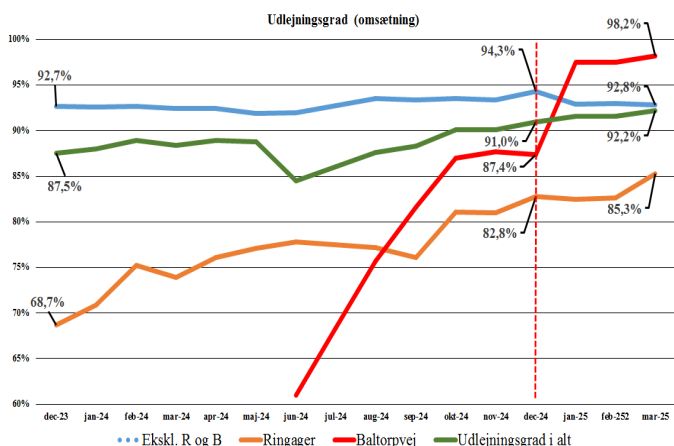
Lejeindtægter

Lejeindtægterne i 1. kvartal 2025 udgør 28,5 mio. kr. (1. kvartal 2024: 24,0 mio. kr.). Udviklingen i de realiserede lejeindtægter de seneste 13 kvartaler er vist i grafen nedenfor.



I 2023 blev 1. kvartal positivt påvirket af en væsentlig engangsindtægt fra en gennemført markedslejesag, som blev opkrævet med tilbagevirkende effekt. Korrigeret herfor ses en jævn stigende tendens i de seneste 13 kvartaler.

Udviklingen i 2024 blev drevet af gennemførte genforhandlinger i 2023 af eksisterende lejeforhold, som først opnåede fuld effekt i 2024, en fortsat positiv udvikling i udlejningsgraden bredt i porteføljen og især færdiggørelse og udlejning af boligerne på Baltorpevej fra medio 2024.



Som det fremgår af ovenstående graf over udviklingen i udlejningsgraden fra ultimo 2023 til og med 1. kvartal 2025, så er det lykkedes selskabet at opretholde en høj udlejningsgrad i porteføljen ekskl. Ringager og Baltorpevej samtidig med at netop disse to ejendomme er løftet væsentligt i udlejningsgraden. Udlejningsgraden for den samlede portefølje er således blevet løftet jævnt hen over perioden fra 87,5% primo 2024 til 92,2% ultimo 1. kvartal 2025.

Den markante udvikling i udlejningsgraden kombineret med tilgang af - og stort set fuldt udlejede - lejligheder på Baltorpevej resulterer således i, at lejeindtægterne i 1. kvartal 2025 ender i 'All Time High'.

Omkostninger vedr. investeringsejendomme

De samlede omkostninger udgør 7,1 mio. kr. (1. kvartal 2024: 8,3 mio. kr.), hvilket er 1,2 mio. kr. (14%) mindre end i 2024.

I 2024 var 1. kvartal præget af øgede omkostninger til salærer i forbindelse med udlejningsaktiviteter, herunder særligt udlejning af lejlighederne på Baltorpevej. Et lavere niveau for udlejningsaktiviteter, kombineret med en reduktion i betalt dækningsafgift og periodisering af øvrige afholdte omkostninger, har medført relativt lavere omkostninger i 1. kvartal 2025.

Resultat af ejendommens drift

Som følge af ovenstående blev resultatet af ejendommens drift 21,4 mio. kr. (1. kvartal 2024: 15,6 mio. kr.). Resultatet for 1. kvartal 2025 er en væsentlig forøgelse i forhold til samme periode sidste år (+5,8 mio. kr., +37%).

Værdiregulering af investeringsejendomme

Der er i 1. kvartal 2025 foretaget positive værdireguleringer af investeringsejendomme netto med +2,6 mio. kr. (1. kvartal 2024: +2,6 mio. kr.). Reguleringen sammensættes af opskrivninger på +6,9 mio. kr. og nedskrivninger på -4,3 mio. kr.

Det anvendte gennemsnitlige vægtede afkastkrav ved værdiansættelse af investeringsejendommene udgør 6,4% (ultimo 2024: 6,4%).

(pct.)	Bolig	Kontor	Lager- og logistik	I alt
Sjælland	4,8	6,3	6,3	6,0
Jylland	-	7,8	7,7	7,7
Fyn	-	7,5	7,2	7,2
I alt	4,8	6,4	7,0	6,4

Anvendt vægtet gns. afkastkrav 1. kvartal 2025.

Der er ikke udarbejdet valuarrapporter i kvartalet. For en nærmere gennemgang af metoder og principper ved den interne værdiansættelse henvises til årsrapporten for 2024 og dennes note 2.

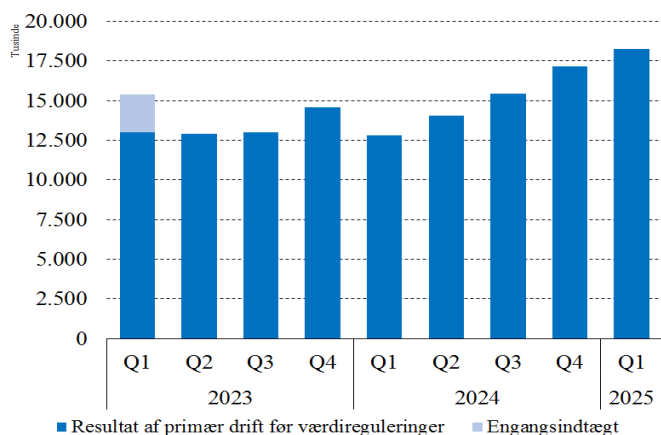
Administrationsomkostninger

Periodens administrationsomkostninger udgør 3,1 mio. kr. (1. kvartal 2024: 2,8 mio. kr.). De øgede omkostninger kan primært henføres til hensættelser relateret til det igangværende aktieoptionsprogram, hvor første tranche blev optjent og omkostningsført i marts måned 2025. Aktieoptionsprogrammets to efterfølgende trancher bliver optjent og omkostningsført løbende over de kommende to år.

I perioden har der gennemsnitligt været syv fuldtidsansatte (1. kvartal 2024: syv fuldtidsansatte).

Resultat af primær drift

Periodens resultat af primær drift udgør 20,8 mio. kr. (1. kvartal 2024: 15,4 mio. kr.). Korrigeret for værdireguleringer af investeringsejendomme udgør **resultat af primær drift før værdireguleringer** 18,3 mio. kr. (1. kvartal 2024: 12,8 mio. kr.).



Udviklingen i resultat af primær drift før værdireguleringer i forhold til 1. kvartal 2024 er en konsekvens af den positive udvikling i lejeindtægterne og de reducerede ejendomsomkostninger som beskrevet ovenfor.

Finansielle poster, netto

Opgjort netto udgør de finansielle poster i perioden -7,3 mio. kr. mod -11,6 i 1. kvartal 2024, svarende til en reduktion på 4,3 mio. kr. (37%).

DKK '000	Q1 25	Q1 24	Δ
Prioritetsrenter	-7.927	-5.443	-2.484
Bankrenter	-218	-1.751	+1.533
Byggerenter	0	-3.543	+3.543
Øvrige renter	-21	-33	+12
Låneomkostninger	0	-770	+770
Værdireguleringer	831	-71	+902
Finansielle poster, netto	-7.335	-11.611	+4.276

Udvikling i finansielle poster, netto

De samlede renteomkostninger er realiseret på et lavere niveau dels som følge af omlægning af relativt dyr byggekredit til real-kreditlån og dels som følge af et lavere renteniveau.

Selskabets gennemsnitlige lånerente er reduceret fra 5,66% i 1. kvartal 2024 til 4,28% i 1. kvartal 2025.

Resultat før skat

Periodens resultat før skat er herefter et overskud på 13,5 mio. kr. (1. kvartal 2024: 3,8 mio. kr.).

Langfristede aktiver

De langfristede aktiver udgør 1.609,2 mio. kr. og sammensættes i al væsentlighed af investerings- og projektejendomme. De langfristede aktiver er i perioden øget med +6,4 mio. kr. primært som følge af udførte forbedringer og dagsværdireguleringer som beskrevet ovenfor.

DKK '000	Δ
Langfristede aktiver, primo	1.602.787
Leasingaktiver, afskrivninger	- 213
Driftsmidler, afskrivninger	- 117
Værdireguleringer	+ 2.563
Forbedringer	+ 4.136
Langfristede aktiver, ultimo	1.609.156

Udvikling i langfristede aktiver i 2025.

Ejendomsporteføljen er pr. 31. marts 2025 bogført til en dagsværdi på 1.607,1 mio. kr. (ultimo 2024: 1.600,4 mio. kr.) ved et gennemsnitligt vægtet forrentningskrav på 6,4% (ultimo 2024: 6,4%). Værdien svarer til gennemsnitligt 9.185 kr. pr. m² (ultimo 2024: 9.160 kr. pr. m²). Af den samlede stigning på +6,7 mio. kr. kan +2,6 mio. kr. henføres til dagsværdireguleringer og +4,1 mio. kr. til forbedrings- og projektarbejder.

Køb og salg af ejendomme

Der er ikke købt eller solgt ejendomme i 1. kvartal 2025.

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

Lejerestancerne har gennem hele perioden ligget på et stabilt lavt niveau. Ultimo udgør de samlede tilgodehavender fra lejerne 0,5 mio. kr. (ultimo 2024: 0,9 mio. kr.) og der er ikke realiseret tab i perioden.

Egenkapital

Egenkapitalen pr. 31. marts 2025 udgør 712,8 mio. kr. (ultimo 2024: 702,0 mio. kr.). Stigningen i egenkapitalen kan henføres til periodens resultat efter skat (+10,5 mio. kr.) og hensættelser til aktieoptionsprogrammet (+0,3 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 dette program.

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 er 5,3 mio. kr. og det samlede antal aktier er 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 31. marts 2025 udgør den indre værdi pr. aktie 273,43 mod 246,62 pr. den 31. marts 2024 og 269,29 pr. den 31. december 2024, svarende til en stigning på henholdsvis 10,9% og 1,5%

Langfristede forpligtelser

De langfristede forpligtelser sammensættes af gæld til finansieringsinstitutter på 741,3 mio. kr. (ultimo 2024: 746,5 mio. kr.), udskudte skatteforpligtelser 100,8 mio. kr. (ultimo 2024: 100,8 mio. kr.), deposita 45,9 mio. kr. (ultimo 2024: 45,6 mio. kr.) samt leasingforpligtelser på 0,7 mio. kr. (ultimo 2024: 0,9 mio. kr.).

Den samlede gældsportefølje, inkl. den kortfristede andel, udgør pr. 31. marts 759,4 mio. kr. (ultimo 2024: 764,9 mio. kr.) og sammensættes af prioritetsgæld på 745,0 mio. kr. (ultimo 2024: 750,2 mio. kr.) og banklån/kreditter på 14,4 mio. kr. (ultimo 2024: 14,7 mio. kr.).

I forhold til ejendomsporteføljens værdi udgør den nettorentebærende gæld (**Loan to Value**) ultimo perioden 46,2% (ultimo 2024: 46,7%).

Renteafdækning

Af selskabets samlede gældsportefølje er knap 24% optaget med fast rente. De resterende 76% er optaget med kort variabel rente og pt. uden 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 +9,1 mio. kr. (1. kvartal 2024: +2,6 mio. kr.). Udviklingen afspejler såvel en positiv udvikling i resultat af primær drift som en reduktion i de finansielle omkostninger.

Periodens pengestrøm fra investeringsaktivitet (-4,2 mio. kr.) udgøres af forbedringer af investeringsejendomme, herunder særligt et igangværende projekt på Hejrevej.

Periodens pengestrøm fra finansieringsaktivitet (-4,5 mio. kr.) udgøres af afdrag på prioritets-, bank- og leasinggæld (-4,8 mio. kr.) samt forskydninger i deposita (+0,3 mio. kr.).

Periodens samlede pengestrøm udgør herefter +0,4 mio. kr. (1. kvartal 2024: -10,0 mio. kr.) med en likviditet ultimo på +17,3 mio. kr.

Forventninger til hele 2025

Selskabet fastholder de i årsrapporten 2024 udmeldte forventninger til et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet +68 mio. kr., pengestrømme fra driftsaktiviteten i niveauet +34 mio. kr. samt en udlejningsgrad ultimo året i niveauet 91%.

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 31. marts 2025.



Hjørnekontoret, Brøndby

Ledelses- og revisionspåtegninger

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 31. marts 2025 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 2024.

Det er vores opfattelse, at rapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. den 31. marts 2025 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 31. marts 2025.

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 24. april 2025

Direktion

Torben Schultz
Adm. direktør

Bestyrelse

Niels Roth
Formand

Peter Olsson
Næstformand

Søren Hofman Laursen
Bestyrelsesmedlem

Kristian Myrup
Bestyrelsesmedlem

Resultat- og totalindkomstopgørelse for koncernen	1. kvrt 2025	1. kvrt 2024	2024
Beløb i DKK '000			
RESULTATOPGØRELSE			
Lejeindtægter	28.523	23.991	102.246
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-7.129	-8.370	-31.687
Resultat af ejendommenes drift	21.394	15.621	70.559
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2.563	2.611	55.279
Bruttoresultat	23.957	18.232	125.838
Administrationsomkostninger	-3.145	-2.810	-12.264
Andre driftsindtægter	0	0	1.172
Resultat af primær drift	20.812	15.422	114.746
Finansielle indtægter	0	0	0
Finansielle omkostninger	-8.166	-11.540	-45.651
Værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser	831	-71	-935
Resultat før skat	13.477	3.811	68.160
Skat	-2.965	-838	-6.089
RESULTAT EFTER SKAT	10.512	2.972	62.071
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE			
Resultat efter skat	10.512	2.972	62.071
Anden totalindkomst efter skat	0	0	0
TOTALINDKOMST	10.512	2.972	62.071
Resultat pr. aktie i kr.	13,83	2,22	23,81
Udvandet resultat pr. aktie i kr.	13,83	2,22	23,80
Antal aktier i omløb	2.606.979	2.606.979	2.606.979

REGNSKAB

Balance - Aktiver	31. mar. 2025	31. mar. 2024	31. dec. 2024
Beløb i DKK '000			
Investeringsejendomme	1.600.008	1.244.713	1.590.146
Igangværende projekter, investeringsejendomme	7.044	19.007	10.206
Projektejendomme	0	256.924	0
Leasingaktiver	1.530	2.528	1.743
Driftsmidler og inventar	575	1.287	692
Langfristede aktiver	1.609.156	1.524.459	1.602.787
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	542	1.763	880
Andre tilgodehavender	1.025	881	1.302
Tilgodehavende skat	0	0	590
Periodeafgrænsningsposter	6.566	6.463	3.748
Tilgodehavender	8.132	9.106	6.520
Likvide beholdninger	17.294	31.846	16.898
Kortfristede aktiver	25.426	40.952	23.418
Aktiver i alt	1.634.582	1.565.411	1.626.205

REGNSKAB

Balance - Passiver	31. mar. 2025	31. mar. 2024	31. dec. 2024
Beløb i DKK '000			
Selskabskapital	5.319	5.319	5.319
Egne aktier	-5.930	-5.930	-5.930
Optionsprogram	273	0	0
Overført resultat	713.156	643.545	702.643
Egenkapital i alt	712.817	642.934	702.032
Udskudte skatteforpligtelser	100.759	94.670	100.759
Deposita	45.928	39.244	45.585
Prioritetsgæld	727.746	474.993	732.685
Bankgæld	13.558	82.000	13.844
Leasingforpligtelse	722	1.643	939
Langfristede forpligtelser	888.713	692.550	893.813
Skyldig selskabsskat	2.375	1.326	0
Prioritetsgæld.	17.258	11.256	17.465
Bankgæld.	872	197.750	872
Leasingforpligtelse	852	902	844
Leverandørgæld	1.376	6.842	4.958
Moms	402	493	194
Anden gæld.	7.984	6.644	3.933
Periodeafgrænsningsposter.	1.932	4.715	2.096
Kortfristede forpligtelser	33.052	229.928	30.361
Passiver i alt	1.634.582	1.565.411	1.626.205

Egenkapitalopgørelse for Koncernen

	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
--	-----------------	-------------------	-------------------

Beløb i DKK '000

Egenkapital 1. januar 2024	5.319	634.642	639.961
Totalindkomst i alt	0	2.972	2.972
Salg af egne aktier	0	0	0
Aktieoptionsprogram	0	0	0
Egenkapital 31. marts 2024	5.319	637.615	642.934
Totalindkomst i alt	0	59.099	59.099
Salg af egne aktier	0	0	0
Egenkapital 31. december 2024	5.319	696.713	702.032
Totalindkomst i alt	0	10.512	10.512
Aktieoptionsprogram	0	273	273
Egenkapital 31. marts 2025	5.319	707.498	712.817

Pengestrømsopgørelse	1. kv 2025	1. kv 2024	2024
Beløb i DKK '000			
Resultat af primær drift	20.812	15.422	114.746
Tilbageførsel af ikke likvide poster	75	-14	2.132
Tilbageførsel af værdireguleringer	-2.563	-2.611	-54.119
Ændring i driftskapital	-1.098	1.629	-3.299
Betalt selskabsskat	0	-295	-1.372
Pengestrøm fra primær drift	17.226	14.131	58.087
Finansielle indtægter	0	0	0
Finansielle omkostninger	-8.166	-11.540	-45.651
Pengestrøm fra driftsaktivitet	9.060	2.591	12.436
Forbedringer af investeringsejendomme	-4.136	-25.916	-83.877
Køb af driftsmidler	-62	0	-141
Salg af investeringsejendomme	0	0	29.417
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-4.198	-25.916	-54.601
Optagelse af prioritetsgæld	0	164.947	451.728
Indfrielse af prioritetsgæld	0	-109.718	-123.964
Afdrag på prioritetsgæld	-4.315	-2.326	-11.617
Optagelse af bankgæld	0	0	15.000
Indfrielse af bankgæld	0	-34.238	-313.988
Afdrag på bankgæld	-287	-5.000	-5.284
Afdrag på leasinggæld	-209	-219	-877
Deposita, lejere	344	-163	6.178
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-4.466	13.283	17.176
Pengestrøm i alt	396	-10.041	-24.989
Likvider, primo	16.898	41.887	41.887
Likvider, ultimo	17.294	31.846	16.898



Hjørnekontoret, Brøndby

Noteoversigt

1. Anvendt regnskabspraksis
2. Skøn og estimer
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 2024, 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 2024.

3. Prioritets- og bankgæld

Selskabets ejendomme er primært finansieret med danske realkreditlån. Realkreditlån søges optaget med lang løbetid (20 - 30 år) og kort rentefastsættelse (tre til seks måneder). Prioritetsgældens vægtede restløbetid er 21,2 år og den er optaget med 24% i 4% fast rente og 76% i Cibor6. Endvidere er ca. 43% af prioritetsgælden optaget med opsat amortisering.

DKK '000	31.03.25	31.12.24
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	745.004	750.150
Nominel værdi af prioritetsgæld	745.285	749.599
Prioritetsgælden forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	17.258	17.465
Efter et år til og med fem år	116.249	117.357
Efter fem år efter balancedagen	611.497	615.328
	745.004	750.150
Prioritetsgælden er indregnet således i balancen:		
Langfristede forpligtelser	727.746	732.685
Kortfristede forpligtelser	17.258	17.465
	745.004	750.150

Selskabet er tillige finansieret med et mindre 10-årigt banklån på 14,4 mio. kr. hos Sparekassen Sjælland og Fyn.

Med udgangspunkt i den variable del af 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. 5,7 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	31.03.25	31.12.24
Bestyrelsen:		
Bestyrelshonorar	156	731
Direktionen:		
Bortset fra sædvanligt ledelsesvederlag er der ingen transaktioner i perioden	0	0

Transaktioner med tilknyttede virksomheder:

	Moderselskabet	
DKK '000	31.03.25	31.12.24
Koncernintern leje	73	306
Salg af administrationsydelser	2.555	10.218
Finansielle indtægter	3.710	14.344
Finansielle omkostninger	883	3.388
Lån til datterselskaber	242.500	253.500
Langfristede forpligtelser hos datterselskaber	56.413	58.210
Kortfristede forpligtelser hos datterselskaber	14.064	0
Kortfristet tilgodehavender hos datterselskaber	10.512	397

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, m²
Kontor og bolig					
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
Møllebødsvej 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			19.533
Sydmarken 42	2860	Gladsaxe			3.006
Ørbækvej 268	5220	Odense SØ			2.426
Kontorhotel Rådhusvej	2920	Charlottenlund			505
Baltorpvej 154 - 158	2750	Ballerup			12.476
Kontor total			903.452	56%	56.141
Lager og logistik					
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 (grund)	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
Hjølmevej 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
Rudolfsvej 9	8260	Viby J			1.234
Slettevej 38-40	8310	Tranbjerg J			12.375
Vesterlundvej 6	2730	Herlev			3.261
Lager og logistik total			703.600	44%	118.816
Hovedtotal			1.607.052	100,0%	174.957