

Børsmeddelelse nr. 18/2020  
16. april 2020

## Delårsrapport for 1. kvartal 2020

- Resultat af ejendommenes drift: 10,0 mio. kr. (Q1 2019: 11,7 mio. kr.).
- Værdireguleringer af investeringsejendomme: -0,6 mio. kr. (Q1 2019: 0,0 mio. kr.).
- Periodens administrationsomkostninger: 2,5 mio. kr. (Q1 2019: 2,6 mio. kr.).
- Resultat af primær drift før værdireguleringer: 7,5 mio. kr. (Q1 2019: 9,2 mio. kr.).
- Finansielle poster, netto: -0,3 mio. kr. (Q1 2019: -2,2 mio. kr.).
- Resultat før skat: 6,6 mio. kr. (Q1 2019: 7,0 mio. kr.).
- Pengestrøm fra driftsaktiviteten: 6,5 mio. kr. (Q1 2019: 2,9 mio. kr.).
- Selskabet har ikke købt eller solgt ejendomme i perioden.
- Værdien af selskabets ejendomme, inkl. igangværende projekter: 1.036,5 mio. kr. (Ultimo 2019: 1.018,9 mio. kr.). Stigningen kan henføres til det igangværende byggeri af 10.000 m<sup>2</sup> lagerejendom i Ringsted.
- Udlejningsgraden ved periodens slutning: 66,7%, og korrejeret for udviklingstunge ejendomme 82,5% (Ultimo 2019 henholdsvis 79,0% og 88,8%).
- Loan To Value: 57,4 % (Ultimo 2019: 56,8 %).
- Indre værdi pr. aktie: 150,48 (Ultimo 2019: 148,3).
- Egenkapital: 386,9 mio. kr. (Ultimo 2019: 384,0 mio. kr.).
- For hele 2020 forventes fortsat et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet 23 mio. kr. og en positiv pengestrøm fra driftsaktiviteten i niveauet 13 mio. kr.

Administrerende direktør Torben Schultz udtaler:

*” Vi kom i gang med året helt som planlagt, men hverdagen drejer sig nu, også for os, meget om corona krisen og den negative påvirkning på samfundet, som covid-19 medfører. Vi har helt som forventet, modtaget en række henvendelser fra lejere som anmoder om henstand eller lejenedslag i en periode. Vi behandler hver enkelt henvendelse konstruktivt og imødekommende, men dog med skyldig hensyntagen til vores egen økonomiske situation. Til dato er den økonomiske og likviditetsmæssige effekt på vores resultater begrænset, men vi afventer udviklingen i samfundet som følge af corona krisen med spænding, og ikke mindst regeringens planer om opstart af det danske samfund.*

*De triste omstændigheder i verdenssamfundet ændrer ikke på, at vi stadig, på et noget mere lavpraktisk plan, har travlt med at udvikle vores udviklingstunge ejendomme i Ballerup og Brøndby. På Ringager i Brøndby har vi færdiggjort en enkelt etape af vores kontorhotel, og vores store konferencecenter er færdigt i starten af maj måned. Vi er kommet rigtig godt fra start med udlejningen, og det lader til at vores koncept med at kunne tilbyde nogle meget attraktive fællesarealer sammen med effektive og fleksible kontorer, bliver godt modtaget hos de potentielle lejere. Vi oplever en meget positiv respons.*

*Ovennævnte ændrer dog ikke på, at vi – lige som alle andre – lever i usikkerhed med hensyn til, hvad fremtiden på den korte bane bringer. Med vores nuværende kendskab til situationen hos vores lejere, og dermed hos os selv, mener vi dog, at vi har rebet sejlene så meget som muligt i den givne situation, og vi kan dermed absorbere de på nuværende tidspunkt kendte tab, som corona krisen medfører. Vi har derfor fastholdt vores forventninger til 2020, om end usikkerheden knyttet til forventningerne er øget betydeligt.”*

Yderligere oplysninger:

Torben Schultz  
Adm. direktør  
Tlf. 40 10 28 76

<b>TOTALINDKOMSTOPGØRELSE</b>				
DKK 1.000	1. kvrt 2020	1. kvrt 2019	2019	
Lejeindtægter	17.044	18.513	76.035	
Omkostninger vedr. investeringsejendomme	-7.088	-6.779	-30.040	
<b>Resultat af ejendommens drift</b>	<b>9.956</b>	<b>11.734</b>	<b>45.995</b>	
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-584	0	30.034	
<b>Bruttoresultat</b>	<b>9.372</b>	<b>11.734</b>	<b>76.029</b>	
Administrationsomkostninger	-2.447	-2.564	-12.018	
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>6.925</b>	<b>9.170</b>	<b>64.011</b>	
<b>Resultat af primær drift før værdireguleringer</b>				
	<b>7.509</b>	<b>9.170</b>	<b>33.977</b>	
Finansielle poster, netto	-336	-2.168	-6.265	
<b>Resultat før skat</b>	<b>6.589</b>	<b>7.002</b>	<b>57.746</b>	
Skat	-1.450	-1.540	-12.271	
<b>Resultat efter skat</b>	<b>5.139</b>	<b>5.462</b>	<b>45.475</b>	
<b>BALANCE</b>				
Langfristede aktiver	1.037.241	974.035	1.019.703	
Kortfristede aktiver	24.925	64.548	45.628	
Selskabskapital	5.319	5.482	5.319	
Egenkapital	386.891	351.004	383.964	
Langfristede gældsforpligtelser	637.736	649.311	648.340	
Kortfristede gældsforpligtelser	37.540	38.269	33.027	
Balancesum	1.062.166	1.038.583	1.065.331	
Antal aktier i omløb	stk. 2.570.979	2.652.442	2.588.607	
<b>REGNSKABSRELATEREDE NØGLETAL</b>				
Ejendomsafkast før værdiregulering (Afkastgrad 1) <sup>1)</sup>	%	0,7	1,0	3,5
Ejendomsafkast efter værdiregulering (Afkastgrad 2) <sup>1)</sup>	%	0,7	1,0	6,7
Forrentning af egenkapital <sup>1)</sup>	%	1,3	1,6	12,5
Areal ultimo	m <sup>2</sup>	171.091	171.651	171.209
Udlejningsgrad, målt i lejeværdi	%	66,7	80,6	79,0
Udlejningsgrad ex. udviklingstunge ejendomme	%	82,5		88,8
Gennemsnitligt vægтет afkastkrav	%	7,0	7,0	7,0
Resultat af ejendomme, udlejet <sup>1)</sup>	kr/m <sup>2</sup>	87	85	340
Husleje, udlejet <sup>1)</sup>	kr/m <sup>2</sup>	149	134	562
Resultat af ejendomme inkl. dagsværdiregulering <sup>1)</sup>	kr/m <sup>2</sup>	82	85	562
Dagsværdi af ejendomme <sup>2)</sup>	kr/m <sup>2</sup>	5.939	5.675	5.956
Omkostningsprocent <sup>1)</sup>	%	0,25	0,26	1,18
Resultat pr. aktie <sup>1)</sup>	DKK	2,00	2,06	17,28
Gennemsnitlig lånerente <sup>1)</sup>	%	0,28	0,37	1,24
Loan to Value	%	57,4	59,7	56,8
Gennemsnitlig antal ansatte		7	8	7
Indre værdi	DKK	150,48	132,33	148,33
Tilvækst i indre værdi, årlig <sup>1)</sup>	%	1,5	1,6	13,9
Tilvækst i indre værdi, gns. seneste fem år	%			12,0
Børskurs	DKK	112,0	97,5	131,0
'Discount', børskurs i forhold til indre værdi	%	26	26	12

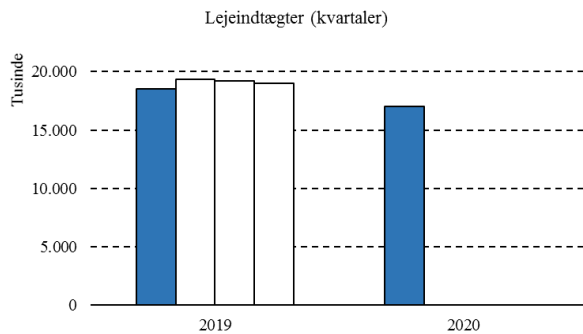
Definitioner og beregningsformler fremgår af selskabets årsrapport

<sup>1)</sup> År-til-dato kolonner er ikke omregnet til årsbasis

<sup>2)</sup> Dagsværdi af ejendomme er korrigeret for det igangværende byggeri på Kærup Industrivej.

## Ledelsesberetning

Koncernens lejeindtægter udgør 17,0 mio. kr. (Q1 2019: 18,5 mio. kr., Q4 2019: 19,0 mio. kr.).



Det lavere niveau for lejeindtægter er som forventet og skyldes dels beslutningen om at afdække selskabets muligheder for at omdanne den eksisterende erhvervsejendom på Baltorpevej til boliger, i hvilken forbindelse selskabet har besluttet at opsiges eksisterende lejere i ejendommen, og dels fraflytning i første kvartal af tre større lejere fra tidligere opsagte lejemål. Lejebestræbelserne pågår for de ledige lejemål.

Omkostninger vedr. investeringsejendomme udgør 7,1 mio. kr. (Q1 2019: 6,8 mio. kr.). Stigningen kan henføres til en periodeforskydning af administrationsomkostninger relateret til ejendommene. I Q2 vil denne midlertidige forøgelse være udlignet i forhold til 2019.

Resultat af ejendommens drift er herefter realiseret med et overskud på 10,0 mio. kr. (Q1 2019: 11,7 mio. kr.).

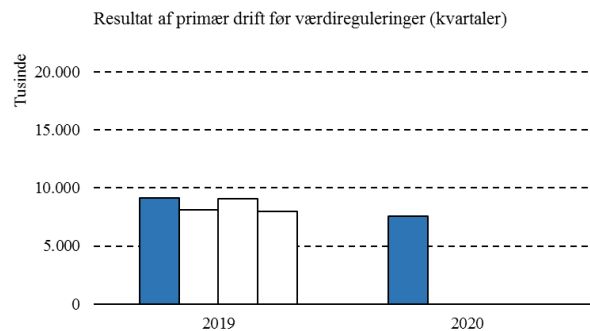
Værdiregulering af investeringsejendomme. I kvartalet er der foretaget en dagsværdiregulering af ejendommene på -0,6 mio. kr. (Q1 2019: 0,0 mio. kr.). Reguleringen sammensættes af opskrivninger på +9,7 mio. kr. og nedskrivninger på -10,3 mio. kr. Bevægelserne kan relateres til sædvanlige ind- og udflytninger samt genforhandlinger af øvrige kontraktvilkår. Ved værdiansættelsen anvendes fortsat et gennemsnitligt vægtet afkastkrav på 7,0 %

Ejendommens værdi pr. 31. marts udgør 1.036,5 mio. kr. svarende til en stigning på +17,6 mio. kr. Heraf udgør

forbedringsarbejder +18,2 mio. kr. og dagsværdireguleringer -0,6 mio. kr.

Administrationsomkostningerne udgør 2,5 mio. kr. (Q1 2019: 2,6 mio. kr.). Gager, honorarer samt øvrige administrationsomkostninger er således samlet set realiseret på niveau med 2019. Det gennemsnitlige antal ansatte udgør 7 fuldtidsansatte (Q1 2019: 8 fuldtidsansatte).

Resultat af primær drift før værdireguleringer udgør herefter 7,5 mio. kr. (Q1 2019: 9,2 mio. kr., Q4 2019: 8,0 mio. kr.).



Periodens finansielle resultat, opgjort netto, udgør -0,3 mio. kr. (Q1 2019: -2,1 mio. kr.). Resultatet sammensættes af prioritetsrenter på -1,6 mio. kr. (Q1 2019: -2,2 mio. kr.), bankrenter på -0,1 mio. kr. (Q1 2019: -0,1 mio. kr.) samt urealiserede værdireguleringer af prioritetsgælden +1,4 mio. kr. (Q1 2019: +0,2 mio. kr.).

Prioritetsrenterne i Q1 2019 var påvirket af en engangsomkostning på 0,3 mio. kr. vedr. Ejendomsselskabet Ringager ApS. Denne omkostning er efterfølgende blevet refunderet af sælger. Herudover har et mindre fald i det generelle renteniveau pr. 31. december 2019 medført en yderligere besparelse på 0,3 mio. kr. Rentesatserne fastsættes hver 6. måned efter Cibor 6, næste gang pr. 30. juni 2020. De urealiserede værdireguleringer af prioritetsgælden kan henføres til den stedfundne, relativt kraftige rentestigning, som i kølvandet på corona krisen fandt sted i anden halvdel af marts måned.

Periodens resultat før skat er herefter et overskud på 6,6 mio. kr. (Q1 2019: 7,0 mio. kr.).

Periodens pengestrøm fra driftsaktivitet udgør 6,5 mio. kr. (Q1 2019: 2,9 mio. kr.) og er i forhold til Q1 2019 påvirket af det reducerede resultat af primær drift (-2,2 mio.

kr.), udsving i driftskapitalen (+4,4 mio. kr.), betaling af selskabsskat (+0,9 mio. kr.) samt reducerede finansielle omkostninger (+0,5 mio. kr.). Driftskapitalen stiger som følge af tilbageholdte beløb ved fraflytninger til istandsættelser.

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

Selskabets prioritetsgæld udgør 612,0 mio. kr. Gælden er i kvartalet reduceret med 6,7 mio. kr. fordelt på 5,3 mio. kr. i afdrag og 1,4 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).

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

Den øgede belåningsgrad kan henføres til reduktionen i likviderne som følge af igangværende projekter på investeringsejendommene, afdrag på prioritetsgæld, tilbagekøb af egne aktier samt tilbagebetaling af deposita ved fraflytninger.

Egenkapitalen udgør 386,9 mio. kr. mod 384,0 mio. kr. ved årsskiftet.

Selskabskapitalen er uændret 5,3 mio. kr. Der er i perioden blevet opkøbt 17.628 stk. egne aktier for 2,2 mio. kr.

Det samlede antal aktier i selskabet er 2.659.442 stk., inklusive 88.463 stk. egne aktier, svarende til at der er 2.570.979 stk. aktier i omløb.

Udlejning. Selskabets samlede udlejningsprocent udgør 66,7 % mod 79,0 % ved årsskiftet (-12,3 procentpoint).

Det markante fald skyldes hovedsageligt tre væsentlige faktorer:

- Selskabet har, som tidligere omtalt, besluttet af følge muligheden for at omdanne ejendommen på Baltorpevej i Ballerup til boliger. I den forbindelse har selskabet opsagt to lejere, og har ikke forsøgt at genudleje de øvrige tomme lejemål (-5,3 procentpoint).
- Selskabet har primo 2019 tilkøbt en udviklingstung ejendom i Brøndby med et betydeligt potentiale. Dette potentiale vil selskabet arbejde på at realisere i de kommende år. Ultimo 2019 er en enkelt større lejer fraflyttet. Opsigelsen var kendt da ejendommen blev købt (-1,9 procentpoint).
- Selskabet har, som en del af de sædvanlige udlejningsaktiviteter, modtaget opsigelser fra en række lejere. Heraf især to af en vis størrelse (-5,1 procentpoint).

Korrigeret for de to udviklingstunge ejendomme i Ballerup og Brøndby udgør udlejningsprocenten 82,5 % mod 88,8 % ved årsskiftet.

Der konstateres en rimelig aktivitet og efterspørgsel efter ejendommene i porteføljen. I kvartalet er der således indgået nye lejeaftaler på samlet 3.892 m<sup>2</sup> for 1,8 mio. kr. fordelt på 2.655 m<sup>2</sup> lager, 1.019 m<sup>2</sup> kontor og 218 m<sup>2</sup> bolig for henholdsvis 0,8 mio. kr., 0,7 mio. kr. og 0,3 mio. kr. Ledelsen er umiddelbart positiv omkring at få udlejningsprocenten bragt tilbage til et mere sædvanligt

niveau, og ledelsen forventer fortsat, at tomgangen i porteføljen, ex. de udviklingstunge ejendomme ultimo 2020 vil være i niveauet 90 %. Som følge af covid-19 er usikkerheden for denne forventning dog øget mærkbart.

I forbindelse med den igangværende nedlukning af samfundet har Fast Ejendom Danmark modtaget et antal henvendelser fra lejere med behov for assistance af forskellig art. Individuelle drøftelser med de pågældende lejere har i visse tilfælde resulteret i enten aftale om henstand med betaling af husleje, indgåelse af aftale om ændring af kvartalsvise til månedlige indbetalinger eller i enkelte tilfælde en aftale om rabat mod en forlænget bindingsperiode.

Den samlede påvirkning af indeværende regnskabsår forventes, med vores nuværende kendskab til lejernes situation, at få en begrænset negativ effekt og forventes at kunne rummes indenfor vores forventninger til resultatet for 2020. Denne forventning afhænger imidlertid i væsentlig grad af udviklingen af covid-19 i såvel Danmark som i resten af verdenen, samt hastigheden hvorved vi vender tilbage til en mere 'normal' hverdag. Den negative påvirkning søges kompenseres ved tilbageholdenhed og udskydelse af omkostninger til f.eks. planlagt vedligehold af ejendomsporteføljen.

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

Renteafdækning. Selskabet har pt. ingen renteafdækning. Bestyrelsen overvåger løbende udviklingen på rentemarkedet og vurderer, om det vil være hensigtsmæssigt at foretage en renteafdækning.

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

Pr. 31. marts 2020 udgør den indre værdi pr. aktie 150,5 mod 132,3 pr. 31. marts 2019 og 148,3 pr. 31. december 2019 svarende til en stigning på henholdsvis 13,8 % og 1,5 %

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

Forventninger til hele året. For hele 2020 forventes fortsat et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet 23 mio. kr. og en positiv pengestrøm fra driftsaktiviteten i niveauet 13 mio. kr.

Forudsætningerne for de angivne forventningerne kan blive væsentlig påvirket af udviklingen af den igangværende covid-19 pandemi.

På baggrund af pandemien har selskabet fundet det nødvendigt at øge likviditetsberedskabet. Ledelsen har derfor valgt, at der alene anvendes likviditet til lejer-specifikke indretninger ved indgåelse af nye lejekontrakter, samt til uopsættelige reparationer og istandsættelser, der, såfremt de ikke afholdes, har en værdiforringende effekt på ejendommene, eller vil medføre gener for lejerne.

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato udarbejdet delårsrapporten for perioden 1. januar til 31. marts 2020 for Fast Ejendom Danmark A/S.

Delårsrapporten, som ikke er revideret eller reviewet af selskabets revisor, er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 ”Præsentation af delårsrapporter”, som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at delårsrapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2020 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 31. marts 2020.

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

Charlottenlund, den 16. april 2020

Direktionen

Torben Schultz  
Adm. direktør

Bestyrelsen

Niels Roth  
Formand

Peter Olsson  
Næstformand

Søren Hofman Laursen

## Totalindkomstopgørelse for koncernen

DKK 1.000	1. kv 2020	1. kv 2019	2019
Lejeindtægter	17.044	18.513	76.035
Omkostninger vedr. investeringsejendomme	-7.088	-6.779	-30.040
<b>Resultat af ejendommenes drift</b>	<b>9.956</b>	<b>11.734</b>	<b>45.995</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-584	0	30.034
<b>Bruttoresultat</b>	<b>9.372</b>	<b>11.734</b>	<b>76.029</b>
Administrationsomkostninger	-2.447	-2.564	-12.018
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>6.925</b>	<b>9.170</b>	<b>64.011</b>
Finansielle omkostninger	-1.732	-2.344	-7.476
Værdiregulering af fin. gældsforpligtelser	1.396	175	1.211
<b>Resultat før skat</b>	<b>6.589</b>	<b>7.002</b>	<b>57.746</b>
Skat af periodens resultat	-1.450	-1.540	-12.271
<b>Periodens resultat</b>	<b>5.139</b>	<b>5.462</b>	<b>45.475</b>
Periodens resultat pr. aktie (DKK)	2,00	2,06	17,28
Antal aktier i omløb	2.570.979	2.652.442	2.588.607

## Balance

DKK 1.000	31. mar. 2020	31. mar. 2019	31. dec. 2019
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsejendomme	1.011.088	973.304	1.008.758
Igangværende projekter, investeringsejendomme	25.419	559	10.142
Leasingaktiver	439	0	484
Driftsmidler	295	172	319
<b>Langfristede aktiver</b>	<b>1.037.241</b>	<b>974.035</b>	<b>1.019.703</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	253	531	1.245
Andre tilgodehavender	2.614	3.760	2.291
Tilgodehavende skat	0	57	663
Periodeafgrænsningsposter	5.062	5.870	1.759
<b>Tilgodehavender</b>	<b>7.929</b>	<b>10.218</b>	<b>5.958</b>
Likvide beholdninger <sup>1)</sup>	16.995	54.330	39.670
<b>Kortfristede aktiver</b>	<b>24.925</b>	<b>64.548</b>	<b>45.628</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>1.062.166</b>	<b>1.038.583</b>	<b>1.065.331</b>

<sup>1)</sup> Den likvide beholdning ultimo 2019 og marts 2020 er angivet eksl. bekræftede, uigenkaldelige låne- og kreditfaciliteter på 16,9 mio. kr.



## Balance

DKK 1.000	31. mar. 2020	31. mar. 2019	31. dec. 2019
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital	5.319	5.482	5.319
Egne aktier	-10.000	-8.465	-7.769
Overført resultat	391.571	353.987	386.414
<b>Egenkapital</b>	<b>386.891</b>	<b>351.004</b>	<b>383.964</b>
Udskudte skatteforpligtelser	21.022	9.960	21.021
Deposita	25.575	29.226	29.059
Prioritetsgæld	590.866	610.125	597.673
Leasingforpligtelser	273	0	316
Anden gæld	0	0	271
<b>Langfristede forpligtelser</b>	<b>637.736</b>	<b>649.311</b>	<b>648.340</b>
Skyldig selskabsskat	339	1.040	0
Prioritetsgæld	21.188	25.671	21.075
Leasingforpligtelser	172	0	170
Leverandørgæld	1.253	3.193	2.253
Anden gæld	14.128	7.443	8.561
Periodeafgrænsningsposter	460	922	968
<b>Kortfristede forpligtelser</b>	<b>37.540</b>	<b>38.269</b>	<b>33.027</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>675.276</b>	<b>687.579</b>	<b>681.367</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>1.062.166</b>	<b>1.038.583</b>	<b>1.065.331</b>

## Opgørelse af egenkapital

DKK 1.000	Koncern		
	Selskabs- kapital	Overført resultat	Egen- kapital
<b>Egenkapital 1. januar 2019</b>	<b>5.482</b>	<b>340.060</b>	<b>345.542</b>
Totalindkomst i alt	0	5.462	5.462
Køb af egne aktier	0	0	0
<b>Egenkapital 31. marts 2019</b>	<b>5.482</b>	<b>345.522</b>	<b>351.004</b>
Totalindkomst i alt	0	40.013	40.013
Kapitalnedskrivning	-163	163	0
Salg af egne aktier	0	715	715
Køb af egne aktier	0	-7.768	-7.768
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>5.319</b>	<b>378.645</b>	<b>383.964</b>
Regulering til primo	0	18	18
Totalindkomst i alt	0	5.139	5.139
Køb af egne aktier	0	-2.231	-2.231
<b>Egenkapital 31. marts 2020</b>	<b>5.319</b>	<b>381.572</b>	<b>386.891</b>

## Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	1. kv 2020	1. kv 2019	2019
Resultat af primær drift	6.925	9.170	64.011
Tilbageførsel af ikke likvide poster	-617	10	617
Tilbageførsel af værdireguleringer	584	0	-30.034
Ændring i driftskapital	1.816	-2.557	2.198
Betalt selskabsskat	-448	-1.334	-2.706
<b>Pengestrøm fra primær drift</b>	<b>8.260</b>	<b>5.289</b>	<b>34.085</b>
Finansielle omkostninger	-1.732	-2.344	-7.476
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>6.528</b>	<b>2.945</b>	<b>26.609</b>
Forbedringer af investeringsejendomme	-18.191	-282	-15.286
Køb af driftsmidler	0	-33	-245
Køb af investeringsejendomme	0	-84.600	-84.600
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>-18.191</b>	<b>-84.915</b>	<b>-100.131</b>
Afdrag på prioritetsgæld	-5.298	-5.208	-21.012
Optagelse af prioritetsgæld	0	58.861	59.109
Afdrag på leasinggæld	0	0	-51
Indfrielse af prioritetsgæld	0	0	-281
Køb af egne aktier	-2.231	0	-7.768
Salg af egne aktier	0	0	715
Deposita, lejere	-3.483	2.040	1.873
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-11.012</b>	<b>55.693</b>	<b>32.585</b>
<b>Pengestrøm i alt</b>	<b>-22.675</b>	<b>-26.277</b>	<b>-40.937</b>
Likvider, primo	39.670	80.607	80.607
Likvider, ultimo	16.995	54.330	39.670

## Noter

### 1. Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med IAS 34 ”Præsentation af delårsrapporter”, som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede virksomheder.

Delårsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som årsrapporten for 2019, hvortil der henvises.

### 2. Skøn og estimater

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

De væsentlige skøn, som ledelsen foretager ved anvendelsen af koncernens regnskabspraksis, og den væsentlige skønsmæssige usikkerhed forbundet hermed er de samme ved udarbejdelsen af delårsrapporten som ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2019.

### 3. Prioritetsgæld

DKK 1.000	31. marts 2020	31. december 2019
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	612.054	618.748
Nominal værdi af prioritetsgæld	610.665	615.978
Prioritetsgælden forfalder til betaling således:		
Inden for et år efter balancedagen	21.188	21.075
Efter et år og før fem år efter balancedagen	86.403	86.290
Efter fem år efter balancedagen	504.463	511.383
	612.054	618.748
Prioritetsgælden er indregnet således i balancen:		
Langfristede forpligtelser	590.866	597.673
Kortfristede forpligtelser	21.188	21.075
	612.054	618.748

Selskabets ejendomme er udelukkende finansieret i dansk realkredit. Realkreditlån optages med lang løbetid (20 – 30 år) og kort rentefastsættelse (tre til seks måneder).

31,6 % af gælden er optaget med opsat amortisering.

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. 6,1 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 2020	31. december 2019
Bestyrelsen:		
Bestyrelsesshonorar	138	550
Direktionen:		
Ingen transaktioner i perioden	0	0

## Selskabets ejendomsportefølje

Ejendom/type		Dagsværdi, t.kr.	Andel	Udlejnings-areal, m <sup>2</sup>
<b>Kontor</b>				
Produktionsvej 12	2600	Glostrup		1.442
Produktionsvej 14	2600	Glostrup		1.442
Produktionsvej 24	2600	Glostrup		1.402
Produktionsvej 26	2600	Glostrup		1.496
Lykkesholms Allé 100-102	8260	Viby J		1.800
Tomsagervej 3	8230	Åbyhøj		550
Tomsagervej 7	8230	Åbyhøj		750
Sydmarken 42	2860	Søborg		2.917
Baltorpvej 154-158	2750	Ballerup		12.639
Aldersrogade 6C	2100	Kbh. Ø.		3.644
Ørbækvej 268	5220	Odense		2.433
Ringager	2605	Brøndby		19.640
Hejrevej 37-39	2200	København NV		4.892
<b>Kontor i alt</b>		<b>419.307</b>	<b>40%</b>	<b>55.047</b>
<b>Lager</b>				
Hjulgagervej 6	7100	Vejle		6.749
Gunnar Clausens Vej 26 A	8260	Viby J		2.993
Gunnar Clausens Vej 26 B	8260	Viby J		2.091
Gunnar Clausens Vej 26 C	8260	Viby J		1.717
Gunnar Clausens Vej 36	8260	Viby J		1.430
Gunnar Clausens Vej 40	8260	Viby J		4.372
Gunnar Clausens Vej 58	8260	Viby J		1.698
Rudolfgårdsvej 9	8260	Viby J		1.234
Mørupvej 9	7400	Herning		9.777
Hvidelvej 19	7400	Herning		3.806
Sletvej 38-40	8310	Tranbjerg		12.375
Jens Juuls Vej 2	8260	Viby J		5.097
Handelsvej 21	5260	Odense		11.634
Handelsvej 28	5260	Odense		8.199
Handelsvej 30-32	5260	Odense		3.140
Vesterlundvej 6	2730	Herlev		3.270
Bredebjergvej 1	2630	Taastrup		12.436
Kærup Industrivej	4100	Ringsted		13.988
<b>Lager i alt</b>		<b>501.500</b>	<b>48%</b>	<b>106.005</b>
<b>Andre ejendomme og grunde</b>				
Rådhusvej 11-13	2920	Charlottenlund		2.420
Mølledamsvej 2	3460	Birkerød		2.446
Rugårdsvej 48-50	5000	Odense		5.173
Gunnar Clausens Vej 52, grund	8260	Viby J		-
Tomsagervej 5, grund	8230	Åbyhøj		-
<b>Andre ejendomme og grunde i alt</b>		<b>115.700</b>	<b>11%</b>	<b>10.038</b>
<b>Grand total</b>		<b>1.036.507</b>	<b>100%</b>	<b>171.091</b>