

DELÅRSRAPPORT

1. HALVÅR 2025



Baltorpvej 154 - 172, Ballerup



FAST EJENDOM

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

INDHOLDSFORTEGNELSE

Resumé	3
Hoved- og nøgletal	4
LEDELSESBERETNING.	6
Periodens resultat og formue	7
Lejeindtægter.	7
Omkostninger vedr. investeringsejendomme	7
Resultat af ejendommenes drift	7
Værdiregulering af investeringsejendomme	7
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	9
Egenkapitalen	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. 30. juni - Aktiver	13
Balance pr. 30. juni - Passiver	14
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse	16
NOTEOVERSIGT.	18
EJENDOMSPORTEFØLJE.	20

Delårsrapport for 1. halvår 2025

Resumé

- Lejeindtægter: 57,5 mio. kr. (1. halvår 2024: 49,8 mio. kr.).
- Resultat af primær drift før værdireguleringer: 37,2 mio. kr. (1. halvår 2024: 27,0 mio. kr.).
- Finansielle poster, netto: -19,0 mio. kr. (1. halvår 2024: -23,7 mio. kr.).
- Resultat før skat: 29,8 mio. kr. (1. halvår 2024: 30,8 mio. kr.).
- Pengestrøm fra driftsaktiviten: +16,6 mio. kr. (1. halvår 2024: +1,9 mio. kr.).
- Udlejningsgrad: 89,4% (1. halvår 2024: 84,5%; ultimo 2024: 91,0%).
- Loan to Value: 45,6% (1. halvår 2024: 48,8%; ultimo 2024: 46,7%).
- Indre værdi: 278,32 (1. halvår 2024: 254,71; ultimo 2024: 269,29).
- Selskabet fastholder den pr. 24. juli 2025 udmeldte forventning til et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet 71 mio. kr. for regnskabsåret 2025.

Administrerende direktør Torben Schultz udtaler:

Selskabet opretholder ved udgangen af første halvår en tilfredsstillende udlejningssituation, 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 halvår udgør således 57,5 mio. kr., hvilket er 7,7 mio. kr. (+15%) over første halvår 2024.

Selskabet oplever således en rimelig god efterspørgsel og relativt høje lejeniveauer, men erfarer dog en anelse træghed i udlejningsmarkedet for erhvervsjendomme - der skal arbejdes mere med nyudlejninger. Vi forventer ikke desto mindre, at niveauet for udlejningsgraden fortsat vil kunne holdes på et tilfredsstillende niveau, om end vi forventer en svag tilbagegang i løbet af året, først og fremmest som følge af opsigelse af et større logistiklejemål pr. 31. maj. Af samme årsag faldt udlejningsgraden for den samlede portefølje lidt tilbage i 2. kvartal i forhold til 1. kvartal og endte på 89,4%.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme falder med ca. 2,2 mio. kr. til -14,5 mio. kr. (1. halvår 2024: -16,7 mio. kr.), dels som følge af højere mægleromkostninger i 2024 ifm. udlejning af Baltorpevej, og dels som udtryk for lavere vedligeholdelsesomkostninger, som dog til en vis grad ventes at blive afholdt senere på året i 2025.

ECB's løbende nedsættelse af den korte rente ser ifølge mæglerhusene og andre aktører i transaktionsmarkedet ud til at danne baggrund for en øget optimisme og aktivitet i dette segment. Den amerikanske centralbank FED har dog foreløbig fastholdt den amerikanske rente – og dermed ligger fastforrentede obligationslån uændret på 4%. Så usikkerheden om rentens udvikling på kort og mellemlang sigt er fortsat til stede, om end noget af pessimismen lader til at være forsvundet eller reduceret hos en række aktører. Den solide og robuste økonomi i Danmark, først og fremmest den høje beskæftigelsessituation, fastholder dog fortsat de relativt 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 37,2 mio. kr. (1. halvår 2024: 27,0 mio. kr.).

Selskabets resultat er fortsat påvirket af høje – men dog markant faldende – finansielle poster, som netto udgør -19,0 mio. kr. (1. halvår 2024: -23,7 mio. kr.). Faldet sker som følge af et generelt lavere renteniveau kombineret med en låneomlægning af bygge lån til realkreditlån. Den fulde effekt af låneomlægningen vil reflekteres i andet halvår 2025.

På baggrund af ovenstående meddelte Selskabet i Børsmeddelelse nr. 6 den 24. juli 2025, at man nu forventer et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet 71 mio. kr. for regnskabsåret 2025 imod det oprindelige udmeldte resultat i niveauet 68 mio. kr. Den seneste udmelding fra den 24. juli 2025 fastholdes.

Yderligere oplysninger:

Torben Schultz

Adm. direktør

Tlf. 40 10 28 76

Hoved- og nøgletal

Hovedtal i DKK '000	2. kv 2025	2. kv 2024	1. halvår 2025	1. halvår 2024	2024
Totalindkomstopgørelse					
Lejeindtægter	29.251	25.762	57.477	49.753	102.246
Resultat af ejendommenes drift	21.915	17.311	43.013	33.102	70.559
Værdireguleringer af investeringsejendomme	8.968	24.929	11.531	27.540	55.279
Bruttoresultat	30.883	42.240	54.544	60.642	125.838
Resultat af primær drift	27.951	38.991	48.763	54.583	114.746
Resultat af primær drift før værdireguleringer	18.982	14.062	37.232	27.043	59.467
Finansielle poster, netto	-11.668	-11.966	-19.003	-23.747	-46.586
Resultat før skat	16.283	27.025	29.760	30.836	68.160
Resultat efter skat	12.701	21.080	23.213	24.052	62.071
Balance					
Langfristede aktiver	1.622.278	1.590.463	1.622.278	1.590.463	1.602.787
Kortfristede aktiver	51.679	14.965	51.679	14.965	23.418
Selskabskapital	5.319	5.319	5.319	5.319	5.319
Egenkapital	725.584	664.013	725.584	664.013	702.032
Langfristede gældsforpligtelser	920.062	699.585	920.062	699.585	893.813
Kortfristede gældsforpligtelser	28.310	241.831	28.310	241.831	30.361
Balancesum	1.673.956	1.605.429	1.673.956	1.605.429	1.626.205
Antal aktier i omløb	stk. 2.606.979	2.606.979	2.606.979	2.606.979	2.606.979
Pengestrømme					
Driftsaktivitet	7.572	-665	16.633	1.926	12.436
Investeringsaktivitet	-3.732	-42.740	-7.930	-68.656	-54.601
Finansieringsaktivitet	24.306	19.772	19.840	33.055	17.176
Pengestrømme i alt	28.146	-23.634	28.542	-33.675	-24.989
Likvider ultimo	45.440	8.212	45.440	8.212	16.898

Hoved- og nøgletal

Nøgletal		2. kv 2025	2. kv 2024	1. halvår 2025	1. halvår 2024	2024
Ejendomsafkast før værdiregulering (afkastgrad 1) ¹⁾	%	3,5	1,8	4,6	3,5	3,8
Ejendomsafkast efter værdiregulering (afkastgrad 2) ¹⁾	%	4,1	5,0	5,3	7,0	7,4
Forrentning af egenkapital ¹⁾	%	5,3	6,5	6,5	7,4	9,3
Areal ultimo	m ²	174.933	180.062	174.933	180.062	174.717
Udlejningsgrad investeringsejendomme, lejeværdi	%	89,4	84,5	89,4	84,5	91,0
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav	%	6,4	6,4	6,4	6,4	6,4
Resultat af ejendomme, udlejet ¹⁾	kr/m ²	420	228	550	435	444
Husleje, udlejet ¹⁾	kr/m ²	561	339	735	654	643
Resultat af ejendomme inkl. værdiregulering ¹⁾	kr/m ²	478	391	624	616	791
Dagsværdi af ejendomme	kr/m ²	9.259	8.814	9.259	8.814	9.160
Omkostningsprocent ¹⁾	%	0,60	0,41	0,79	0,76	0,77
Resultat pr. aktie ¹⁾	kr.	11,44	16,17	14,36	18,45	23,81
Udvandet resultat pr. aktie	kr.	11,42	16,17	14,34	18,45	23,80
Gennemsnitlig lånerente	%	4,28	6,06	4,24	5,87	5,76
Loan to Value	%	45,6	48,8	45,6	48,8	46,7
Gennemsnitlig antal ansatte		6	7	7	7	7

Indre værdi	kr.	278,32	254,71	278,32	254,71	269,29
Tilvækst i indre værdi, årlig	%	1,9	3,3	3,4	3,8	9,7
Tilvækst i indre værdi, gns. seneste fem år	%					12,9
Børskurs	kr.	139,00	109,00	139,00	109,00	119,00
'Discount', børskurs i forhold til indre værdi	%	50	57	50	57	56

Definitioner og beregningsformler fremgår af Selskabets årsrapport

1) År-til-dato kolonner er omregnet til årsbasis forholdsmæssigt (ekskl. værdireguleringer)



Hejrevej 37 - 39, Kbh NV



Ørbækvej 262 - 268, Odense SØ



Ringager, Brøndby



Sydmarken 42, Søborg



Handelsvej 21, Odense S



Bredebjergvej 1, Taastrup



Baltorpevej 154 - 172, Ballerup

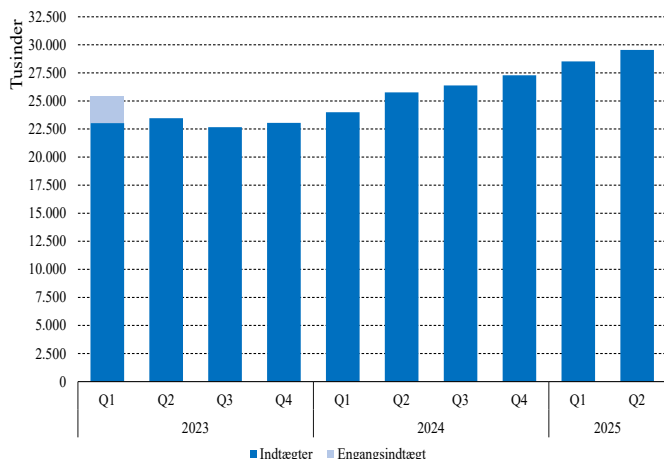


Kærup Industrivej 1, Ringsted

Periodens resultat og formue

Lejeindtægter

Lejeindtægterne i 1. halvår 2025 udgør 57,5 mio. kr. (1. halvår 2024: 49,8 mio. kr.). Udviklingen i de realiserede lejeindtægter de seneste ti kvartaler er vist i grafen nedenfor.

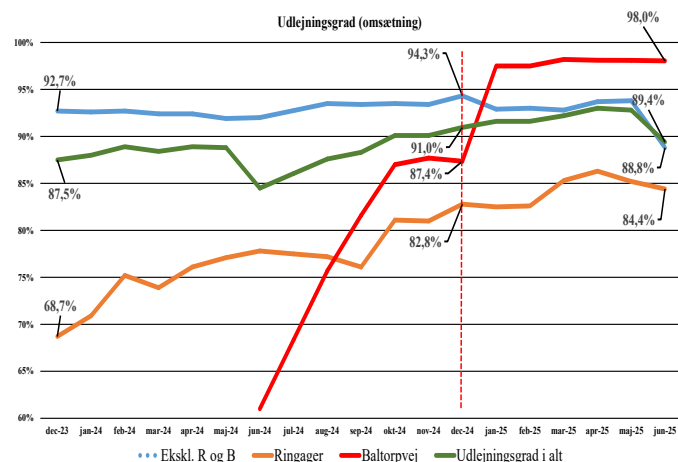


Udvikling i lejeindtægter pr. kvartal.

Første kvartal i 2023 blev positivt påvirket af en engangsindtægt på 2,4 mio. kr. fra en vundet markedslejesag.

Den positive udvikling 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 og især færdiggørelse og opstart af udlejning af lejeboligerne på Baltorpevej fra medio 2024.

Effekten af de, fra 4. kvartal 2024, fuldt udlejede lejeboliger på Baltorpevej og en igennem 2024 øget udlejningsgrad bredt i porteføljen er årsagen til stigningen i lejeindtægterne, der kan konstateres i såvel 1. kvartal som 2. kvartal i 2025. Bortfald af indtægter efter salget af Rugårdsvej i 3. kvartal 2024 påvirker kun den samlede stigning i mindre grad.



Udvikling i udlejningsgrad målt på omsætning i 2024 og 2025.

Som det fremgår af ovenstående graf over udviklingen i udlejningsgraden fra primo 2024 til og med 2. kvartal 2025, så er det

lykkedes at øge en høj udlejningsgrad bredt i porteføljen. Dog må der konstateres en nedgang i juni måned efter fraflytning af enkelte større lejere. Udlejningsgraden er imidlertid blevet løftet fra 87,5% primo 2024 til 89,4% ultimo 2. kvartal 2025 - og i det meste af 1. halvår 2025 med en samlet udlejningsgrad godt over 91%.

Omkostninger vedr. investeringsejendomme

De samlede omkostninger udgør 14,5 mio. kr. (1. halvår 2024: 16,7 mio. kr.), hvilket er 2,2 mio. kr. (13%) mindre end i 2024.

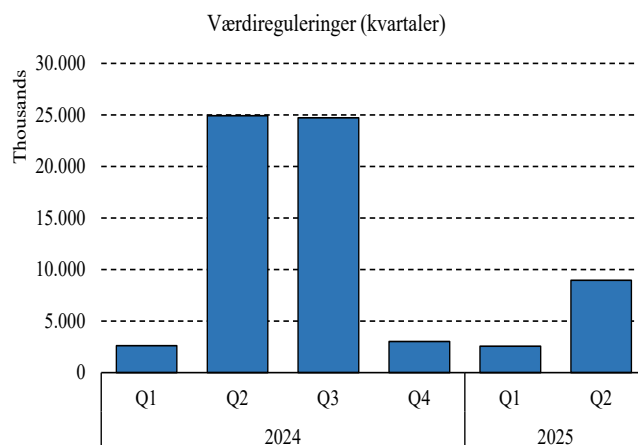
I 2024 var 1. halvår præget af omkostninger til salærer i forbindelse med stor udlejningsaktivitet, herunder især udlejning af lejeboligerne på Baltorpevej. Med de i 2024 gennemførte udlejningsaktiviteter på Baltorpevej, og en relativ høj udlejningsgrad bredt i porteføljen i øvrigt i 2025, er behovet for mæglerassistance således reduceret væsentligt. Endvidere bidrager bortfald af såvel omkostninger efter salget af Rugårdsvej som dækningsafgift på Baltorpevej til den positive udvikling i omkostningerne.

Resultat af ejendommenes drift

Som følge af ovenstående blev resultatet af ejendommenes drift 43,0 mio. kr. (1. halvår 2024: 33,1 mio. kr.). Resultatet er en betydelig forøgelse i forhold til samme periode sidste år (+9,9 mio. kr.; +30%).

Værdiregulering af investeringsejendomme

Der er i 1. halvår 2025 foretaget positive værdireguleringer af investeringsejendomme netto med +11,5 mio. kr. (1. halvår 2024: +27,5 mio. kr.).



Værdireguleringer pr. kvartal i 2024 og 2025.

Reguleringen sammensættes af opskrivninger på +26,8 mio. kr. og nedskrivninger på -15,3 mio. kr.

Det anvendte gennemsnitlige vægtede afkastkrav ved værdiansættelse af investeringsejendommene udgør 6,4% (1. halvår 2024: 6,4%, ultimo 2024: 6,4%).

Afkastprocent	Kontor	Lager- og logistik	Boliger	I alt
Sjælland	6,4	6,3	4,7	6,0
Jylland	7,8	7,7	-	7,7
Fyn	7,5	7,3	-	7,3
I alt	6,4	7,0	4,7	6,4

Anvendt vægtet gennemsnitlige afkastkrav pr. 30. juni 2025

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

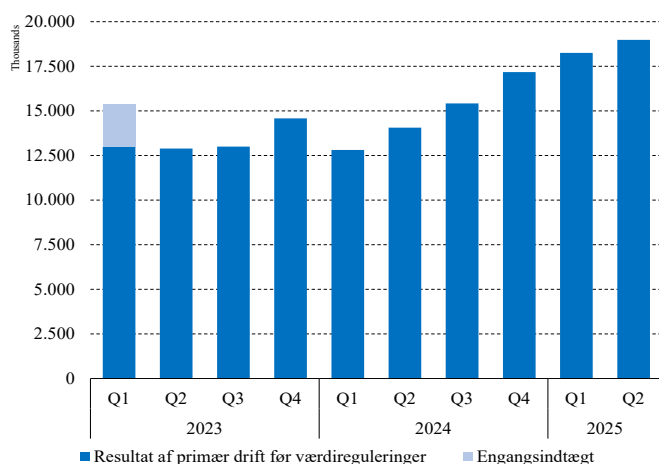
Administrationsomkostninger

Periodens administrationsomkostninger udgør 6,4 mio. kr. (1. halvår 2024: 6,1 mio. kr.). De øgede omkostninger kan primært henføres til periodisering af det igangværende aktieoptionsprogram, hvor tranchen for det første optjeningsår blev omkostningsført i sin helhed i marts måned 2025. Aktieoptionsprogrammets to efterfølgende trancher bliver optjent og omkostningsført løbende over de kommende to år i takt med at de bliver optjent.

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

Resultat af primær drift

Periodens resultat af primær drift udgør 48,8 mio. kr. (1. halvår 2024: 54,6 mio. kr.). Korrigeret for værdireguleringer af investeringsejendomme udgør **resultat af primær drift før værdireguleringer** 37,2 mio. kr. (1. halvår 2024: 27,0 mio. kr.).



Udvikling i resultat af primær drift før værdireguleringer pr. kvartal.

Første kvartal i 2023 blev positivt påvirket af en engangsindtægt på 2,4 mio. kr. fra en vundet markedslejesag.

Udviklingen i resultat af primær drift før værdireguleringer i forhold til 1. halvår 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 -19,0 mio. kr. mod -23,7 mio. kr. i samme periode sidste år, svarende til en reduktion på +4,7 mio. kr.

DKK '000	H1 2025	H1 2024	Δ
Prioritetsrenter	-16.001	-12.271	-3.730
Bankrenter	-426	-3.077	+2.651
Byggerenter	0	-7.196	+7.196
Øvrige renter	-55	-66	+11
Værdireguleringer	-1.003	-367	-636
Låneomkostninger	-1.519	-770	-749
Finansielle poster, netto	-19.003	-23.747	+4.744

Udvikling i finansielle poster, netto.

De samlede renteomkostninger er realiseret på et lavere niveau end året før som følge af omlægning af relativ dyre bygge- og banklån til realkreditlån samt et generelt lavere renteniveau.

Selskabets gennemsnitlige lånerente er reduceret fra 5,87% i 1. halvår 2024 til 5,76% ultimo 2024 og 4,28% i 1. halvår 2025.

Resultat før skat

Periodens resultat før skat, inkl. +11,5 mio. kr. i urealiserede værdireguleringer af ejendommene, er herefter et overskud på 29,8 mio. kr. (1. halvår 2024: 30,8 mio. kr. inkl. +27,5 mio. kr. i urealiserede værdireguleringer).

Langfristede aktiver

De langfristede aktiver sammensættes i al væsentlighed af investeringsejendomme, og i mindre grad af leasingaktiver, driftsmidler og inventar. De langfristede aktiver er i 2025 øget med +19,5 mio. kr. primært som følge af dagsværdireguleringer og aktiverede forbedringsarbejder som beskrevet ovenfor.

Ejendomsporteføljen er pr. 30. juni 2025 bogført til en dagsværdi på 1.619,7 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 9.259 kr. pr. m² (ultimo 2024: 9.160 kr. pr. m²). Af den samlede stigning på +19,3 mio. kr. kan +11,5 mio. kr. henføres til dagsværdireguleringer og +7,8 mio. kr. til forbedrings- og projektarbejder.

Køb og salg af ejendomme

Der er ikke købt eller solgt ejendomme i 1. halvår 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.

Egenkapitalen

Egenkapitalen pr. 30. juni 2025 udgør 725,6 mio. kr. (2024: 702,0 mio. kr.). Stigningen i egenkapitalen er en følge af periodens resultat efter skat (+23,2 mio. kr.) og hensættelser til aktieoptionsprogrammet (+0,4 mio. kr.).

Bestyrelsen blev på generalforsamlingen 21. april 2022 be-
myndiget til, i yderligere en 5-årig periode fra generalforsam-
lingen, at opkøbe op til 20% af Selskabets aktier til den gæl-
dende børskurs +/- 10%, dog maksimalt svarende til den indre
værdi. Der er ikke erhvervet aktier under denne bemyndigelse.

Bestyrelsen blev på generalforsamlingen 17. april 2024 end-
videre 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. 30. juni 2025 udgør den indre værdi pr. aktie 278,32 mod
254,71 pr. 30. juni 2024 og 269,29 pr. 31. december 2024, sva-
rende til en stigning på henholdsvis 9,3% og 3,4%

Langfristede forpligtelser

De langfristede forpligtelser sammensættes af gæld til finan-
sieringsinstitutter på 765,9 mio. kr. (2024: 746,5 mio. kr.),
udskudte skatteforpligtelser 105,8 mio. kr. (2024: 100,8 mio.
kr.), deposita 47,0 mio. kr. (2024: 45,6 mio. kr.) samt leasing-
forpligtelser på 1,3 mio. kr. (2024: 0,9 mio. kr.).

Den samlede gældsportefølje, inkl. den kortfristede andel,
udgør pr. 30. juni 784,7 mio. kr. (2024: 764,9 mio. kr.) og sam-
mensættes af prioritetsgæld på 770,5 mio. kr. (2023: 750,2 mio.
kr.) og banklån/kreditter på 14,1 mio. kr. (2024: 14,7 mio. kr.).

I forhold til ejendomsporteføljens værdi udgør den nettorente-

bærende gæld (Loan to Value) ultimo perioden 45,6% (2024:
46,7%).

Renteafdækning

Af den samlede gældsportefølje er 24% optaget som lån med
fast rente, 42% med fast rente i op til 5 år (F5) og 34% med
kort variabel rente (cibor 6). På kort til mellemlang sigt vil
renter fra 66% af gælden således være upåvirket af eventuelle
ændringer i renteniveauet. De korte renter er pt. uden renteaf-
dækning. Ledelsen følger udviklingen på de finansielle marke-
der tæt og overvejer om, og i givet fald i hvilket omfang, det vil
være relevant med indgåelse af yderligere rentesikringsaftaler.

Periodens pengestrømme

Selskabets pengestrøm fra driftsaktiviteten udgør +16,6 mio. kr.
(1. halvår 2024: +1,9 mio. kr.). Udviklingen afspejler såvel en
positiv udvikling i resultat af primær drift som en reduktion i
de finansielle omkostninger.

Periodens pengestrøm fra investeringsaktivitet (-7,9 mio. kr.)
udgøres af forbedringer af investeringsejendomme, herunder
særligt et større projekt på Hejrevej.

Periodens pengestrøm fra finansieringsaktivitet (+19,8 mio.
kr.) udgøres af afdrag på prioritets-, bank og leasinggæld (-9,6
mio. kr.), indbetaling af deposita (+1,4 mio. kr.), samt provenu
fra omlægning af realkreditlån (+28,0 mio. kr.). Selskabet har
pr. ultimo juni omlagt de resterende Realkredit Danmark lån til
DLR Kredit.

Periodens samlede pengestrøm udgør herefter +28,5 mio. kr. (1.
halvår 2024: -33,7 mio. kr.) med en likviditet ultimo på +45,4
mio. kr.

Forventninger til hele 2025

Selskabet fastholder den i børsmeddelelse nr. 6 pr. den 24. juli
2025 udmeldte forventning til et resultat af primær drift før
værdireguleringer i niveauet +71 mio. kr.

Pengestrømme fra driftsaktiviteten i niveauet +34 mio. kr. og
en udlejningsgrad ultimo 2025 i niveauet 91% er uændrede, jf.
tidligere udmeldinger.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke, efter regnskabsperiodens udløb og frem til offent-
liggørelsen af denne delårsrapport, indtruffet begivenheder,
som vurderes at have væsentlig indflydelse på den finansielle
stilling pr. den 30. juni 2025.



Hjørnekontoret, Brøndby

Ledelses- og revisionspåtegninger

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. juni 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 30. juni 2025 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. juni 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 21. august 2025

Direktion

Torben Schultz
Adm. direktør

Bestyrelse

Niels Roth
Formand

Peter Olsson
Næstformand

Søren Hofman Laursen

Kristian Myrup

Resultat- og totalindkomstopgørelse for koncernen	2. kv	2. kv	1. halvår	1. halvår	
Beløb i DKK '000	2025	2024	2025	2024	2024
RESULTATOPGØRELSE					
Lejeindtægter	29.251	25.762	57.477	49.753	102.246
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-7.336	-8.451	-14.465	-16.651	-31.687
Resultat af ejendommenes drift	21.915	17.311	43.013	33.102	70.559
Værdireguleringer af investeringsejendomme	8.968	24.929	11.531	27.540	55.279
Bruttoresultat	30.883	42.240	54.544	60.642	125.838
Administrationsomkostninger	-3.230	-3.249	-6.375	-6.059	-12.264
Andre driftsindtægter	298	0	594	0	1.172
Resultat af primær drift	27.951	38.991	48.763	54.583	114.746
Finansielle indtægter	5	0	5	0	0
Finansielle omkostninger	-9.840	-11.669	-18.006	-23.380	-45.651
Værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser	-1.833	-297	-1.003	-367	-935
Resultat før skat	16.283	27.025	29.760	30.836	68.160
Skat	-3.582	-5.946	-6.547	-6.784	-6.089
Resultat efter skat	12.701	21.080	23.213	24.052	62.071
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE					
Resultat efter skat	12.701	21.080	23.213	24.052	62.071
Anden totalindkomst efter skat	0	0	0	0	0
TOTALINDKOMST	12.701	21.080	23.213	24.052	62.071
Resultat pr. aktie i kr.	11,44	16,17	14,36	18,45	23,81
Udvandet resultat pr. aktie i kr.	11,42	16,17	14,34	18,45	23,80
Antal aktier i omløb	2.606.979	2.606.979	2.606.979	2.606.979	2.606.979

Balance - Aktiver	30. juni	30. juni	31. dec.
Beløb i DKK '000	2025	2024	2024
Investerings ejendomme	1.612.104	1.566.865	1.590.146
Igangværende projekter, investerings ejendomme	7.648	20.157	10.206
Leasingaktiver	2.128	2.294	1.743
Driftsmidler og inventar	398	1.148	692
Langfristede aktiver	1.622.278	1.590.463	1.602.787
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	633	402	880
Andre tilgodehavender	1.520	2.264	1.302
Tilgodehavende skat	0	0	590
Periodeafgrænsningsposter	4.084	4.088	3.748
Tilgodehavender	6.238	6.754	6.520
Likvide beholdninger	45.441	8.212	16.898
Kortfristede aktiver	51.679	14.965	23.418
Aktiver i alt	1.673.956	1.605.429	1.626.205

Balance - Passiver	30. juni	30. juni	31. dec.
Beløb i DKK '000	2025	2024	2024
Selskabskapital	5.319	5.319	5.319
Egne aktier	-5.930	-5.930	-5.930
Optionsprogram	339	0	0
Overført resultat	725.856	664.625	702.643
Egenkapital i alt	725.584	664.013	702.032
Udsudte skatteforpligtelser	105.782	100.474	100.759
Deposita	47.025	43.208	45.585
Prioritetsgæld	753.039	472.492	732.685
Bankgæld	12.895	82.000	13.844
Leasingforpligtelse	1.320	1.412	939
Langfristede forpligtelser	920.062	699.585	893.813
Skyldig selskabsskat	520	1.467	0
Prioritetsgæld	17.502	11.256	17.465
Bankgæld	1.237	216.578	872
Leasingforpligtelse	834	912	844
Leverandørgæld	1.957	5.797	4.958
Moms	536	0	194
Anden gæld	4.351	4.210	3.933
Periodeafgrænsningsposter	1.374	1.611	2.096
Kortfristede forpligtelser	28.310	241.831	30.361
Passiver i alt	1.673.956	1.605.429	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	24.052	24.052
Salg af egne aktier	0	0	0
Aktieoptionsprogram	0	0	0
Egenkapital 30. juni 2024	5.319	658.694	664.013
Totalindkomst i alt	0	38.019	38.019
Salg af egne aktier	0	0	0
Egenkapital 31. december 2024	5.319	696.713	702.032
Totalindkomst i alt	0	23.213	23.213
Aktieoptionsprogram	0	339	339
Egenkapital 30. juni 2025	5.319	720.265	725.584

Pengestrømsopgørelse	2. kv	2. kv	1. halvår	1. halvår	
Beløb i DKK '000	2025	2024	2025	2024	2024
Resultat af primær drift	27.951	38.991	48.763	54.583	114.746
Tilbageførsel af ikke likvide poster	421	506	496	492	2.132
Tilbageførsel af værdireguleringer	-8.968	-23.770	-11.531	-26.380	-54.119
Ændring i driftskapital	-1.583	-4.723	-2.681	-3.094	-3.299
Betalt selskabsskat	-414	0	-414	-295	-1.372
Pengestrøm fra primær drift	17.407	11.004	34.633	25.305	58.087
Finansielle indtægter	5	0	5	0	0
Finansielle omkostninger	-9.840	-11.669	-18.006	-23.379	-45.651
Pengestrøm fra driftsaktivitet	7.572	-665	16.633	1.926	12.436
Forbedringer af investeringsejendomme	-3.733	-42.599	-7.869	-68.515	-83.877
Køb af driftsmidler	0	-141	-62	-141	-141
Salg af investeringsejendomme	0	0	0	0	29.417
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-3.732	-42.740	-7.930	-68.656	-54.601
Optagelse af prioritetsgæld	325.731	53	325.731	165.000	451.728
Indfrielse af prioritetsgæld	-297.715	0	-297.715	-109.718	-123.964
Afdrag på prioritetsgæld	-4.314	-2.852	-8.629	-5.178	-11.617
Optagelse af bankgæld	0	18.828	0	18.828	15.000
Indfrielse af bankgæld	0	0	0	-34.238	-313.988
Afdrag på bankgæld	-297	0	-584	-5.000	-5.284
Afdrag på leasinggæld	-195	-221	-404	-440	-877
Deposita, lejere	1.096	3.964	1.440	3.801	6.178
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	24.306	19.772	19.840	33.055	17.176
Pengestrøm i alt	28.146	-23.634	28.542	-33.675	-24.989
Likvider, primo	17.294	31.846	16.898	41.887	41.887
Likvider, ultimo	45.440	8.212	45.440	8.212	16.898



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 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 og et mix af låntyper. Pr. 30. juni er realkreditlånene således fordelt med ca. 34% i Cbor6, 42% i F5 lån og 24% i fast rente. Af prioritetsgælden er 33% optaget med opsat amortisering indtil år 2030.

DKK '000	30.06.25	31.12.24
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	770.541	750.150
Nominel værdi af prioritetsgæld	770.442	749.599
Prioritetsgælden forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	17.502	17.465
Efter et år til og med fem år	75.592	117.357
Efter fem år efter balancedagen	677.447	615.328
	770.541	750.150
Prioritetsgælden er indregnet således i balancen:		
Langfristede forpligtelser	753.039	732.685
Kortfristede forpligtelser	17.502	17.465
	770.541	750.150

Selskabet er tillige finansieret med et mindre banklån på 14,1 mio. kr. hos SJF Bank, som forventes indfriet i 2. halvår 2025.

Med udgangspunkt i den variable del af gælden ved udgangen af regnskabsperioden vil en ændring på et procentpoint i det generelle renteniveau medføre en ændring i de årlige renteomkostninger før skat på ca. 2,8 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	30.06.25	31.12.24
Bestyrelsen:		
Bestyrelseshonorar	388	731
Direktionen:		
Bortset fra sædvanligt ledelsesvederlag er der ingen transaktioner i perioden	0	0

Transaktioner med tilknyttede virksomheder:

	Moderselskabet	
DKK '000	30.06.25	31.12.24
Koncernintern leje	274	306
Salg af administrationsydelser	5.581	10.218
Finansielle indtægter	5.288	14.344
Finansielle omkostninger	1.375	3.388
Lån til datterselskaber	253.500	253.500
Langfristede forpligtelser hos datterselskaber	59.584	58.210
Kortfristede forpligtelser hos datterselskaber	0	0
Kortfristet tilgodehavender hos datterselskaber	6.850	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					
Aldersrogade 6 C	2100	København Ø			3.644
Baltorpevej 154	2750	Ballerup			4.240
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			19.509
Sydmarken 42	2860	Gladsaxe			3.006
Ørbækvej 268	5220	Odense SØ			2.426
Kontor i alt			654.000	40%	47.376
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 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
Slettevej 38-40	8310	Tranbjerg J			12.375
Vesterlundvej 6	2730	Herlev			3.261
Lager og logistik			694.100	43%	118.816
Øvrige					
Kontorhotel Rådhusvej	2920	Charlottenlund			506
Baltorpevej 154 - 158	2750	Ballerup			8.236
Gunnar Clausens Vej 52	8260	Viby J			0
Øvrige i alt			271.652	7%	8.742
Hovedtotal			1.619.752		174.933