

DELÅRSRAPPORT

1.-3. KVARTAL 2025



FAST EJENDOM

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

INDHOLDSFORTEGNELSE

Hoved- og nøgletal	4
LEDELSESBERETNING.	6
Periodens resultat og formue	7
Lejeindtægter.	7
Omkostninger vedr. investeringsejendomme	7
Resultat af ejendommenes drift	7
Administrationsomkostninger	8
Resultat af primær drift	8
Finansielle poster, netto	8
Resultat før skat	8
Langfristede aktiver	8
Køb og salg af ejendomme.	9
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. september - Aktiver	13
Balance pr. 30. september - Passiver.	14
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse	16
NOTEOVERSIGT.	18
EJENDOMSPORTEFØLJE.	20

Delårsrapport for 1. - 3. kvartal 2025

En fortsat stabil udlejningsgrad på tilfredsstillende niveau samt stigende lejeindtægter, som fra 1. januar 2025 indeholder lejeindtægt fra den færdiggjorte investeringsejendom Nordlyset i Ballerup, fastholder fremgang i resultatposterne før værdiregulering.

Financial highlights

- Lejeindtægter: 86,1 mio. kr. (1. – 3. kvartal 2024: 76,1 mio. kr.)
- Resultat af primær drift før værdiregulering: 55,7 mio. kr. (1. – 3. kvartal 2024: 42,3 mio. kr.)
- Finansielle poster, netto: -27,7 mio. kr. (1. – 3. kvartal 2024: -36,2mio. kr.)
- Resultat før skat 39,5 mio. kr.: (1. – 3. kvartal 2024: 58,4 mio. kr.)
- Udlejningsgrad: 89,6% (1. – 3. kvartal 2024: 88,3%)
- Loan to Value (LtV): 44,9% (1. – 3. kvartal 2024: 47,1%)
- Selskabet fastholder forventninger 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 tredje kvartal en tilfredsstillende udlejningssituation, hvor lejeindtægter fra boligejendommen Nordlyset i Ballerup nu medregnes med den fulde udlejning og for hele perioden. I forvejen har selskabet igennem et par år generelt oplevet et gunstigt udlejningsscenarie, og lejeindtægter ved udgange af tredje kvartal udgør således 86,1 mio. kr., hvilket er 10,0 mio. kr. (+13%) over samme periode i 2024.

Selskabet oplever således en stabil efterspørgsel og tilsvarende stabile lejeniveauer, og vi forventer fortsat at niveauet for udlejningsgraden fremover vil kunne holdes på et tilfredsstillende niveau, på trods af at vi som følge af opsigelse af et større logistiklemål pr. 31. maj mistede lidt momentum i vores udlejningsbestræbelser. Af samme årsag faldt udlejningsgraden for den samlede portefølje lidt tilbage i Q2 i forhold til Q1 og ender ved udgangen af Q3 på 89,6%.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme falder med ca. 3,6 mio. kr. til -21,5 mio. kr. (- 25,1 mio. kr.), dels som følge af højere mægleromkostninger i 2024 ifm. udlejning af Baltorpvej, og dels som udtryk for lavere vedligeholdelsesomkostninger, som til dels ventes at blive afholdt senere på året i 2025.

De forbedrede lejeindtægter kombineret med ejendomsomkostninger under sidste års niveau, medfører et resultat af primær drift før værdireguleringer på 55,7 mio. kr. (42,3 mio. kr.), svarende til en forbedring på 32%.

Selskabets resultat er fra begyndelsen af 2. halvår 2025 begunstiget af faldende renteomkostninger, som ultimo Q3 udgør -27,7 mio. kr. (-36,2 mio. kr.). De reducerede renteomkostninger er en følge af et generelt lavere renteniveau end i 2024 kombineret med den nu fulde effekt af låneomlægning af byggelån til realkreditlån.

Det tidligere udmeldte resultat af primær drift før værdireguleringer for året i niveauet 71 mio. kr. fastholdes.

Yderligere oplysninger:

Torben Schultz
Adm. direktør
Tlf. 40 10 28 76

Hoved- og nøgletal

Hovedtal i DKK '000	3. kv 2025	3. kv 2024	1. - 3. kv. 2025	1. - 3. kv. 2024	2024
Totalindkomstopgørelse					
Lejeindtægter	28.600	26.381	86.078	76.134	102.246
Resultat af ejendommenes drift	21.606	18.148	64.619	51.080	70.559
Værdireguleringer af investeringsejendomme	0	24.719	11.531	52.258	55.279
Bruttoresultat	21.606	42.867	76.150	103.339	125.838
Resultat af primær drift	18.421	40.140	67.184	94.553	114.746
Resultat af primær drift før værdireguleringer	18.421	15.421	55.653	42.295	59.467
Finansielle poster, netto	-8.702	-12.614	-27.706	-36.191	-46.586
Resultat før skat	9.718	27.526	39.479	58.362	68.160
Resultat efter skat	7.580	21.470	30.793	45.522	62.071
Balance					
Langfristede aktiver	1.625.821	1.591.384	1.625.821	1.591.384	1.602.787
Kortfristede aktiver	44.004	30.672	44.004	30.672	23.418
Selskabskapital	5.319	5.319	5.319	5.319	5.319
Egenkapital	733.226	685.484	733.226	685.484	702.032
Langfristede gældsforpligtelser	904.113	694.679	904.113	694.679	893.813
Kortfristede gældsforpligtelser	32.486	241.894	32.486	241.894	30.361
Balancesum	1.669.825	1.622.056	1.669.825	1.622.056	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	15.100	3.844	31.732	5.600	12.436
Investeringsaktivitet	-3.835	22.929	-11.765	-45.728	-54.601
Finansieringsaktivitet	-18.421	-11.723	1.418	21.332	17.176
Pengestrømme i alt	-7.156	15.050	21.386	-18.795	-24.989
Likvider ultimo	38.283	23.261	38.283	23.091	16.898

Hoved- og nøgletal

Nøgletal		3. kv 2025	3. kv 2024	1. - 3. kv. 2025	1. - 3. kv. 2024	2024
Ejendomsafkast før værdiregulering (afkastgrad 1) ¹⁾	%	3,4	1,3	4,6	3,7	3,8
Ejendomsafkast efter værdiregulering (afkastgrad 2) ¹⁾	%	3,4	3,5	5,3	8,1	7,4
Forrentning af egenkapital ¹⁾	%	3,2	4,3	5,7	9,2	9,3
Areal ultimo	m ²	174.932	174.669	174.932	174.669	174.717
Udlejningsgrad investeringsejendomme, lejeværdi	%	89,6	88,3	89,6	88,3	91,0
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav	%	6,4	6,4	6,4	6,4	6,4
Resultat af ejendomme, udlejet ¹⁾	kr/m ²	414	157	550	442	444
Husleje, udlejet ¹⁾	kr/m ²	547	228	732	658	643
Resultat af ejendomme inkl. værdiregulering ¹⁾	kr/m ²	414	317	623	780	791
Dagsværdi af ejendomme	kr/m ²	9.280	9.094	9.280	9.094	9.160
Omkostningsprocent ¹⁾	%	0,64	0,23	0,81	0,74	0,77
Resultat pr. aktie ¹⁾	kr.	11,63	8,52	14,60	18,07	23,81
Udvandet resultat pr. aktie ¹⁾	kr.	11,60	8,52	14,56	18,07	23,80
Gennemsnitlig lånerente	%	3,89	5,75	4,16	5,86	5,76
Loan to Value	%	44,9	47,1	44,9	47,1	46,7
Gennemsnitlig antal ansatte		6	7	6	7	7

Indre værdi	kr.	281,26	262,94	281,26	262,94	269,29
Tilvækst i indre værdi, årlig	%	2,9	3,3	4,4	7,1	9,7
Tilvækst i indre værdi, gns. seneste fem år	%					12,9
Børskurs	kr.	149,00	114,00	149,00	114,00	119,00
'Discount', børskurs i forhold til indre værdi	%	47	57	47	57	56

Definitioner og beregningsformler fremgår af selskabets årsrapport

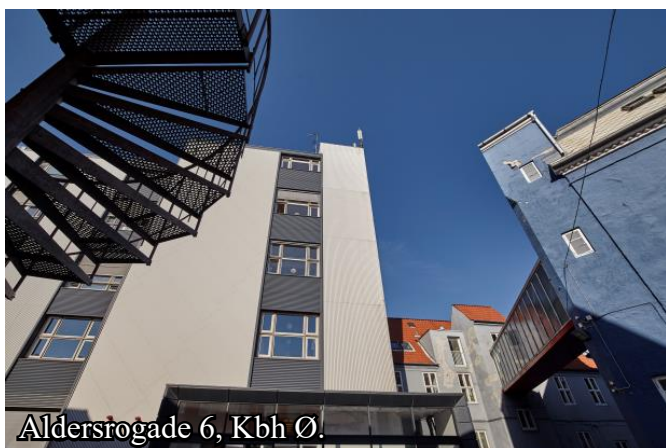
¹⁾ År-til-dato kolonner er omregnet til årsbasis forholdsmæssigt (ekskl. værdireguleringer)



Hejrevej, Kbh.



Ørbækvej 268, Odense



Aldersrogade 6, Kbh Ø.



Sydmarken 42, Søborg



Handelsvej 21, Odense



Bredebjergvej 1, Taastrup



Baltorpvej, Ballerup

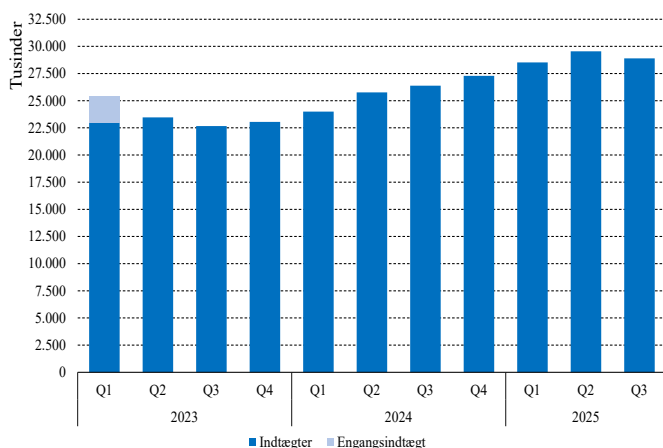


Kærup Industrivej, Ringsted

Periodens resultat og formue

Lejeindtægter

Lejeindtægterne år-til-dato udgør 86,1 mio. kr. mod 76,1 mio. kr. i samme periode sidste år (+10,0 mio. kr.; +13,1%). Udviklingen i de realiserede lejeindtægter i de seneste 11 kvartaler er vist i grafen nedenfor.

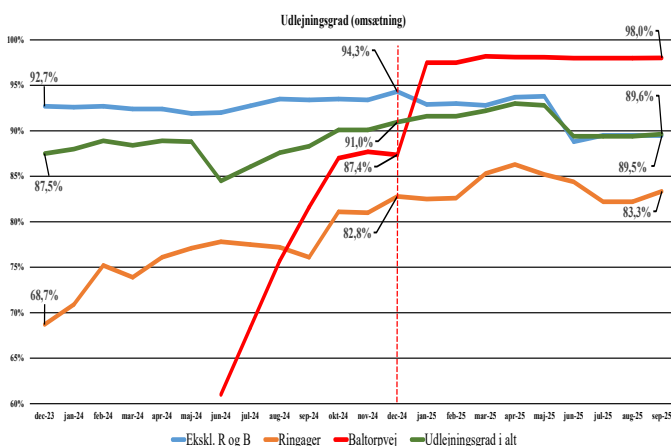


Udvikling i lejeindtægter pr. kvartal.

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

Den positive udvikling i 2024 blev drevet af gennemførte genforhandlinger i 2023 af eksisterende lejeforhold, som først opnåede fuld effekt i 2024, en 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, tæt på fuldt udlejede lejeboliger på Baltorpevej og en øget udlejningsgrad i den øvrige portefølje, er årsagen til den stigning i lejeindtægterne, der blev konstateret såvel i delårsrapporten for 1. kvartal som i halvårsrapporten i 2025. Udviklingen i 3. kvartal kan primært henføres til fraflytning af en enkelt større lejer ved udgangen af maj måned. 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 grafen over udviklingen i udlejningsgraden, så er det lykkedes at opretholde den samlede udlejningsgrad på et relativt højt niveau igennem både 2024 og 2025. Dog ses en nedgang i juni måned efter fraflytning fra et enkelt større lejemål, der ikke er lykkedes at genudleje endnu trods igangværende udlejningsaktiviteter og som kun i begrænset omfang kompenseres af en række mindre nyudlejninger. Udlejningsgraden er på trods her af fortsat blevet løftet fra 87,5% primo 2024 til 89,6% ved udgangen af 3. kvartal 2025 - og tillige med en længere periode i 1. halvår 2025 hvor den samlede udlejningsgrad var godt over 91%.

Omkostninger vedr. investeringsejendomme

De samlede omkostninger udgør 21,5 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2024: 25,1 mio. kr.), hvilket er 3,6 mio. kr. (14%) mindre end i 2024.

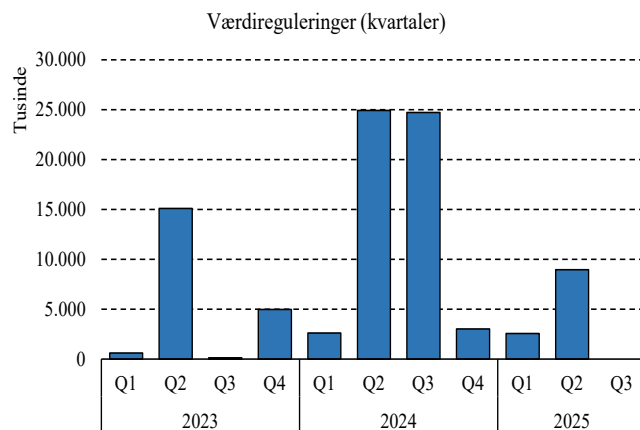
I 2024 var perioden præget af øgede omkostninger i forbindelse med en stor udlejningsaktivitet, herunder særligt udlejning af lejeboligerne på Baltorpevej. Med de gennemførte udlejninger i 2024 på Baltorpevej, og en fortsat relativ høj udlejningsgrad bredt i porteføljen, er behovet for mæglerassistance reduceret væsentligt i 2025. Endvidere bidrager bortfald af både ejendomsomkostninger efter salget af Rugårdsvej og dækningsafgift på Baltorpevej til den positive udvikling i de samlede omkostninger.

Resultat af ejendommenes drift

Som følge af ovenstående blev resultatet af ejendommenes drift 64,6 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2024: 51,1 mio. kr.). Resultatet er således en betydelig forøgelse i forhold til samme periode sidste år (+26%).

Værdiregulering af investeringsejendomme

Der er år-til-dato foretaget positive værdireguleringer af investeringsejendomme netto med +11,5 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2024: +52,3 mio. kr.).



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. - 3. kvartal 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. september 2025

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 2024.

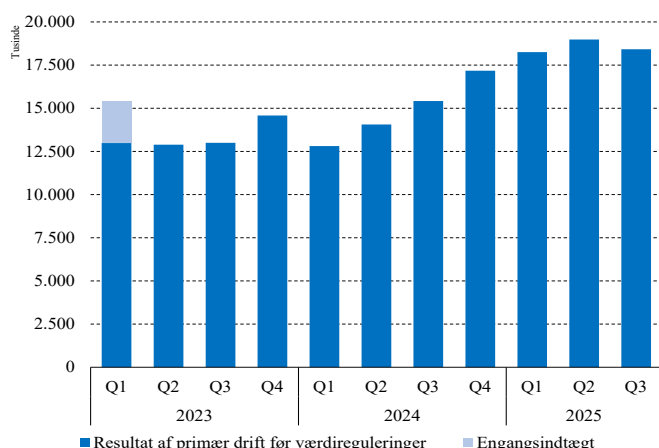
Administrationsomkostninger

Periodens administrationsomkostninger udgør 9,9 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2024: 8,8 mio. kr.). De øgede omkostninger kan blandt andet henføres til periodisering af det igangværende aktieoptionsprogram, hvor tranchen for det første optjeningsår blev omkostningsført i sin helhed i marts måned. Aktieoptionsprogrammets to efterfølgende trancher bliver optjent og omkostningsført løbende over de kommende to år i takt med at de bliver optjent. Endvidere påvirker nogle engangsomkostninger i forbindelse med afslutning af tre lejersager omkostningerne negativt.

I perioden har der gennemsnitligt været 6 fuldtidsansatte (1. - 3. kvartal 2024: 7 fuldtidsansatte).

Resultat af primær drift

Periodens resultat af primær drift udgør 67,2 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2024: 94,6 mio. kr.).



Udvikling i resultat af primær drift for værdireguleringer pr. kvartal. Engangsindtægt på 2,4 mio. kr. i Q1 2023 er skruet i grafen.

Korrigeret for værdireguleringer af investeringsejendomme udgør **resultat af primær drift for værdireguleringer** 55,7

mio. kr. mod 42,3 mio. kr. i 1. - 3. kvartal 2024, svarende til en stigning på +13,4 mio. kr. (+31,7%).

Udviklingen i resultat af primær drift før værdireguleringer, i forhold til samme periode sidste år, er en konsekvens af den positive udvikling i både lejeindtægterne og ejendomsomkostningerne som beskrevet ovenfor.

Finansielle poster, netto

Opgjort netto udgør de finansielle poster i perioden -27,7 mio. kr. mod -36,2 mio. kr. i samme periode sidste år, svarende til en reduktion på +8,5 mio. kr.

DKK '000	ÅTD 2025	ÅTD 2024	Δ
Prioritetsrenter	-23.334	-18.291	-5.043
Bankrenter	-536	-15.035	+14.499
Øvrige renter	-86	-93	+7
Låneomkostninger	-1.519	-1.018	-501
Værdireguleringer	-2.231	-1.754	-477
Finansielle poster, netto	-27.706	-36.191	+8.485

Udvikling i finansielle poster, netto

De samlede renteomkostninger er realiseret på et lavere niveau end året før som følge af omlægning af relative dyre bygge- og banklån til realkreditlån samt et lavere renteniveau i 2025. Endvidere er banklån fra SJF Bank blevet indfriet med 13,8 mio. kr. i 3. kvartal 2025.

Selskabets gennemsnitlige lånerente er reduceret fra 5,86% i 1. - 3. kvartal 2024 til 5,76% ultimo 2024 og 4,16% i 1. - 3. kvartal 2025.

Resultat før skat

Periodens resultat før skat, inkl. +11,5 mio. kr. i urealiserede værdireguleringer af ejendommene, er herefter et overskud på 39,5 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2024: 58,4 mio. kr. inkl. +52,3 mio. kr. i urealiserede værdireguleringer).

Langfristede aktiver

De langfristede aktiver består i al væsentlighed af investeringsejendomme, og kun i ubetydelig grad af leasingaktiver, driftsmidler og inventar.

Ejendomsporteføljen er pr. 30. september 2025 bogført til en dagsværdi på 1.623,4 mio. kr. (ultimo 2024: 1.600,4 mio. kr.) ved et gennemsnitligt vægtet forrentningskrav på 6,4% (ultimo 2024: 6,4%). Af den samlede stigning på +23,0 mio. kr. kan +11,5 mio. kr. henføres til dagsværdireguleringer og +11,5 mio. kr. til aktiverede forbedrings- og projektarbejder.

Køb og salg af ejendomme

Der er ikke købt eller solgt ejendomme i 1. - 3. kvartal 2025.

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

Lejerestancerne har gennem hele perioden ligget på et stabilt lavt niveau. Ultimo udgør de samlede tilgodehavender fra lejerner 0,1 mio. kr. (ultimo 2024: 0,9 mio. kr.).

Egenkapitalen

Egenkapitalen pr. 30. september 2025 udgør 733,2 mio. kr. (2024: 702,0 mio. kr.). Stigningen i egenkapitalen er en følge af periodens resultat efter skat (+30,8 mio. kr.) og hensættelser til det igangværende aktieoptionsprogram (+0,4 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 2025 udgør den indre værdi pr. aktie 281,26 mod 262,94 pr. den 30. september 2024 og 269,29 pr. den 31. december 2024, svarende til en ændring på henholdsvis +7,0% og +4,4%

Langfristede forpligtelser

De langfristede forpligtelser sammensættes af gæld til finansieringsinstitutter på 749,9 mio. kr. (2024: 746,5 mio. kr.), udskudte skatteforpligtelser 105,8 mio. kr. (2024: 100,8 mio. kr.), deposita 47,4 mio. kr. (2024: 45,6 mio. kr.) samt leasingforpligtelser på 1,1 mio. kr. (2024: 0,9 mio. kr.).

Den samlede gældsportefølje, inkl. den kortfristede andel, udgør pr. 30. september 767,4 mio. kr. (2024: 764,9 mio. kr.)

og sammensættes nu alene af prioritetsgæld (2024: 750,2 mio. kr. i prioritetsgæld og 14,7 mio. kr. i banklån).

I forhold til ejendomsporteføljens værdi udgør den nettorentebærende gæld (**Loan to Value**) ultimo perioden 44,9% (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 helt korte renter er 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 yderligere rentesikringsaftaler.

Periodens pengestrømme

Selskabets pengestrøm fra driftsaktiviteten udgør +31,7 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2024: +5,6 mio. kr.). Udviklingen afspejler såvel en positive udvikling i resultat af primær drift som en reduktion i de finansielle omkostninger.

Periodens pengestrøm fra investeringsaktiviteten (-11,8 mio. kr.) består i al væsentlighed af forbedringer af investeringsejendommene, herunder et større projekt på Hejrevej.

Periodens pengestrøm fra finansieringsaktiviteten (+1,4 mio. kr.) udgøres af afdrag på prioritets-, bank og leasinggæld (-14,5 mio. kr.), indfrielse af banklån (-13,8 mio. kr.), indbetaling af deposita (+1,7 mio. kr.) samt netto provenu fra omlægning af realkreditlån (+28 mio. kr.).

Periodens samlede pengestrøm udgør herefter +21,4 mio. kr. med en likviditet ultimo perioden på +38,3 mio. kr. (2024: +16,9 mio. kr.).

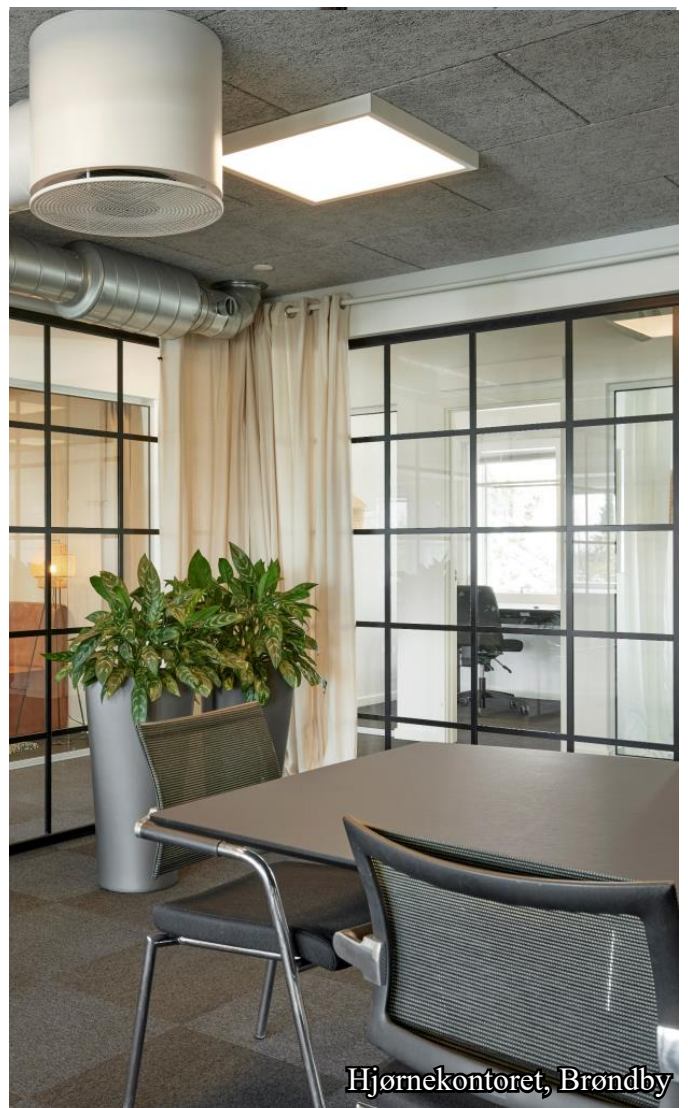
Forventninger til hele 2025

Selskabet fastholder den i halvårsrapporten udmeldte forventning til et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet +71 mio. kr.

Pengestrøm fra driftsaktiviteten i niveauet +34 mio. kr. og en udlejningsgrad ultimo 2025 i niveauet 91% er ligeledes uændrede i forhold til tidligere udmeldinger.

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 2025.



Hjørnekontoret, Brøndby

Ledelses- og revisionspåtegninger

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. september 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. september 2025 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. september 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 23. oktober 2025

Direktion

Torben Schultz
Adm. direktør

Bestyrelse

Niels Roth
Formand

Peter Olsson
Næstformand

Søren Hofman Laursen

Kristian Myrup

Resultat- og totalindkomstopgørelse for koncernen. Beløb i DKK *000	3. kv 2025	3. kv 2024	1. - 3. kv 2025	1. - 3. kv 2024	2024
RESULTATOPGØRELSE					
Lejeindtægter	28.600	26.381	86.078	76.134	102.246
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-6.995	-8.233	-21.459	-25.054	-31.687
Resultat af ejendommenes drift	21.606	18.148	64.619	51.080	70.559
Værdireguleringer af investeringsejendomme	0	24.719	11.531	52.258	55.279
Bruttoresultat	21.606	42.867	76.150	103.339	125.838
Administrationsomkostninger	-3.484	-2.727	-9.860	-8.786	-12.264
Andre driftsindtægter	299	0	894	0	1.172
Resultat af primær drift	18.421	40.140	67.184	94.553	114.746
Finansielle indtægter	51	0	56	0	0
Finansielle omkostninger	-7.525	-11.228	-25.531	-34.437	-45.651
Værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser	-1.229	-1.386	-2.231	-1.754	-935
Resultat før skat	9.718	27.526	39.479	58.362	68.160
Skat	-2.138	-6.056	-8.685	-12.840	-6.089
RESULTAT EFTER SKAT	7.580	21.470	30.793	45.522	62.071
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE					
Resultat efter skat	7.580	21.470	30.793	45.522	62.071
Anden totalindkomst efter skat	0	0	0	0	0
TOTALINDKOMST	7.580	21.470	30.793	45.522	62.071
Resultat pr. aktie i kr.	11,63	8,52	14,60	18,07	23,81
Udvandet resultat pr. aktie i kr.	11,60	8,52	14,56	18,07	23,80
Antal aktier i omløb	2.606.979	2.606.979	2.606.979	2.606.979	2.606.979

Balance - Aktiver	30. sep. 2025	30. sep. 2024	31. dec. 2024
Beløb i DKK '000			
Investeringsejendomme	1.612.270	1.569.601	1.590.146
Igangværende projekter, investeringsejendomme	11.168	18.857	10.206
Leasingaktiver	1.914	2.060	1.743
Driftsmidler og inventar	469	866	692
Langfristede aktiver	1.625.821	1.591.384	1.602.787
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	137	1.026	880
Andre tilgodehavender	1.239	1.035	1.302
Tilgodehavende skat	0	0	590
Periodeafgrænsningsposter	4.344	5.351	3.748
Tilgodehavender	5.720	7.411	6.520
Likvide beholdninger	38.283	23.261	16.898
Kortfristede aktiver	44.004	30.672	23.418
Aktiver i alt	1.669.825	1.622.056	1.626.205

Balance - Passiver	30. sep. 2025	30. sep. 2024	31. dec. 2024
Beløb i DKK '000			
Selskabskapital	5.319	5.319	5.319
Egne aktier	-5.930	-5.930	-5.930
Optionsprogram	401	0	0
Overført resultat.	733.437	686.095	702.643
Egenkapital i alt	733.226	685.484	702.032
Udskudte skatteforpligtelser	105.782	105.262	100.759
Deposita	47.346	43.963	45.585
Prioritetsgæld	749.880	544.276	732.685
Bankgæld	0	0	13.844
Leasingforpligtelse	1.105	1.178	939
Langfristede forpligtelser	904.113	694.679	893.813
Skyldig selskabsskat	2.658	2.735	0
Prioritetsgæld.	17.483	13.908	17.465
Bankgæld.	0	213.066	872
Leasingforpligtelse.	844	921	844
Leverandørgæld	3.337	3.251	4.958
Moms	0	0	194
Anden gæld.	7.511	5.078	3.933
Periodeafgrænsningsposter.	652	2.934	2.096
Kortfristede forpligtelser	32.486	241.894	30.361
Passiver i alt	1.669.825	1.622.056	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	45.522	45.522
Salg af egne aktier	0	0	0
Egenkapital 30. september 2024	5.319	680.165	685.484
Totalindkomst i alt	0	16.549	16.549
Egenkapital 31. december 2024	5.319	696.713	702.032
Totalindkomst i alt	0	30.793	30.793
Aktieoptionsprogram	0	401	401
Egenkapital 30. september 2025	5.319	727.907	733.226

Pengestrømsopgørelse	3. kv	3. kv	1. - 3. kv	1. - 3. kv	
Beløb i DKK '000	2025	2024	2025	2024	2024
Resultat af primær drift	18.421	40.140	67.184	94.553	114.746
Tilbageførsel af ikke likvide poster	353	1.822	849	2.314	2.132
Tilbageførsel af værdireguleringer	0	-25.878	-11.531	-52.258	-54.119
Ændring i driftskapital	3.800	-1.012	1.119	-4.106	-3.299
Betalt selskabsskat	0	0	-414	-295	-1.372
Pengestrøm fra primær drift	22.573	15.072	57.206	40.207	58.087
Finansielle indtægter	51	0	56	0	0
Finansielle omkostninger	-7.525	-11.228	-25.531	-34.607	-45.651
Pengestrøm fra driftsaktivitet	15.100	3.844	31.732	5.600	12.436
Forbedringer af investeringsejendomme	-3.685	-6.489	-11.554	-75.004	-83.877
Køb af driftsmidler	-150	0	-211	-141	-141
Salg af investeringsejendomme	0	29.418	0	29.417	29.417
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-3.835	22.929	-11.765	-45.728	-54.601
Optagelse af prioritetsgæld	0	90.000	325.731	255.000	451.728
Indfrielse af prioritetsgæld	-20	-14.246	-297.735	-123.964	-123.964
Afdrag på prioritetsgæld	-4.385	-2.496	-13.014	-7.674	-11.617
Optagelse af bankgæld	0	1.488	0	20.316	15.000
Indfrielse af bankgæld	-13.793	-87.000	-13.793	-121.238	-313.988
Afdrag på bankgæld	-339	0	-923	-5.000	-5.284
Afdrag på leasinggæld	-204	-224	-608	-664	-877
Deposita, lejere	320	755	1.760	4.556	6.178
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-18.421	-11.723	1.418	21.332	17.176
Pengestrøm i alt	-7.156	15.050	21.386	-18.795	-24.989
Likvider, primo	45.440	8.211	16.898	41.887	41.887
Likvider, ultimo	38.283	23.261	38.283	23.091	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, hvortil 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. Prioritetsgæld

Selskabets ejendomme er finansieret med danske realkreditlån. Realkreditlån søges optaget med lang løbetid og et mix af låntyper. Pr. 30. september er realkreditlånene således fordelt med ca. 34% i Cibor6, 42% i F5 lån og 24% i fast rente. Af prioritetsgælden er ca. 33% optaget med opsat amortisering indtil år 2030.

DKK '000	30.09.25	31.12.24
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	767.363	750.150
Nominel værdi af prioritetsgæld	766.056	749.599
Prioritetsgælden forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	17.483	17.465
Efter et år til og med fem år	96.012	117.357
Efter fem år efter balancedagen	653.868	615.328
	767.363	750.150
Prioritetsgælden er indregnet således i balancen:		
Langfristede forpligtelser	749.880	732.685
Kortfristede forpligtelser	17.483	17.465
	767.363	750.150

Selskabet har i 3. kvartal 2025 indfriet et SJF Bank lån med 13,8 mio. kr. Selskabet er herefter alene finansieret med realkreditlån.

Med udgangspunkt i den variable del af realkreditgælden 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	30.09.25	31.12.24
Bestyrelsen:		
Bestyrelseshonorar	581	731
Direktionen:		
Bortset fra sædvanligt ledelsesvederlag er der ingen transaktioner i perioden	0	0

Transaktioner med tilknyttede virksomheder:

DKK '000	Moderselskabet	
	30.09.25	31.12.24
Koncernintern leje	433	306
Salg af administrationsydelser	8.372	10.218
Finansielle indtægter	7.873	14.344
Finansielle omkostninger	2.045	3.388
Lån til datterselskaber	253.500	253.500
Langfristede forpligtelser hos datterselskaber	60.255	58.210
Kortfristede forpligtelser hos datterselskaber	0	0
Kortfristet tilgodehavender hos datterselskaber	4.662	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
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			19.509
Sydmarken 42	2860	Gladsaxe			3.006
Ørbækvej 268	5220	Odense SØ			2.426
Baltorpvej 154	2750	Ballerup			4.240
Kontor og bolig Total			657.774	41%	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
Hjulumagervej 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
Lager og logistik Total			694.064	43%	118.816
Øvrige					
Kontorhotel Rådhusvej					504
Baltorpvej					8.236
Gunnar Clausens Vej 52					0
Øvrige i alt			271.600	16%	8.740
Hovedtotal			1.623.438	100%	174.932