

DELÅRSRAPPORT

1.-3. KVARTAL 2026



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
Værdiregulering af investeringsejendomme	7
Administrationsomkostninger	8
Resultat af primær drift	8
Finansielle poster, netto	8
Resultat af fortsættende aktiviteter før skat	8
Langfristede aktiver	8
Salg af ejendomme	9
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9
Egenkapitalen	9
Indre værdi	9
Langfristede forpligtelser	9
Periodens pengestrømme	9
Forventninger til hele 2026	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 2026

Resumé

- Lejeindtægter: 83,8 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2025: 81,6 mio. kr.).
- Resultat af primær drift før værdiregulering: 53,0 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2025: 51,9 mio. kr.).
- Finansielle poster, netto: -13,1 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2025: -26,0 mio. kr.).
- Resultat af fortsættende aktiviteter før skat: 51,5 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2025: 42,0 mio. kr.).
- Resultat af fortsættende aktiviteter før skat og før værdireguleringer: 39,9 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2025: 25,9 mio. kr.).
- Udlejningsgrad: 91,6% (1. - 3. kvartal 2025: 89,6%).
- Loan to Value (LtV): 38,2% (1. - 3. kvartal 2025: 44,9%).
- Selskabet fastholder forventninger til et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet 69 mio. kr. for regnskabsåret 2026.

Administrerende direktør Torben Schultz udtaler:

Selskabet opretholder ved udgangen af tredje kvartal en stabil udlejningssituation og lejeindtægter på 83,8 mio. kr., hvilket svarer til en stigning på 2,2 mio. kr. (+ 2,7%) i forhold til samme periode i 2025. Dette er en fortsættelse af en længere periode med tilfredsstillende udlejningsresultater i et udlejningsmarked med en uændret positiv stemning med stabil efterspørgsel og tilsvarende stabile lejeniveauer.

Vi forventer, at de relativt gunstige rammevilkår fortsætter, og at vi er i stand til at fastholde udlejningsgraden på et gunstigt niveau.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme på 20,4 mio. kr. er på niveau med samme periode i 2025.

De forbedrede lejeindtægter kombineret med ejendomsomkostninger på sidste års niveau, medfører et resultat af primær drift før værdireguleringer på 53,0 mio. kr. (51,9 mio. kr.), svarende til en forbedring på 2,1%.

De finansielle omkostninger udgør netto -13,1 mio. kr., hvilket er en reduktion på 12,9 mio. kr. (+49,6%). De markant lavere omkostninger er begunstiget af betydelige dagsværdireguleringer på de langfristede obligationslån som Selskabet bl.a. omlagde til i 2025, dels som urealiserede men også realiserede kursgevinster i forbindelse med nedbringelse af udvalgte lån i porteføljen. Den positive værdiregulering sker på baggrund af de stigende renteniveauer igennem de seneste måneder. En yderligere forklaring til udviklingen er ikke ubetydelige omkostninger i forbindelse med omlægning af låneporteføljen afholdt i 2025. Disse forhold danner baggrund for en stigning i resultat af fortsættende aktiviteter før skat og før værdireguleringer til 39,9 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2025: 25,9 mio. kr.).

I fortsættelse af den i oktober 2025 vedtagne strategi, har Selskabet i første halvår 2026 solgt fire ejendomme til i alt 86,9 mio. kr., hvilket frigjorde likviditet på godt 37 mio. kr. I andet halvår har Selskabet fortsat sine salgsbestræbelser og er ultimo september i due diligence-proces/forhandlinger vedr. afhændelse af yderligere ejendomme.

Selskabet har brugt en del af sin frie likviditet, herunder likviditet frigjort ved salg af ejendomme, til nedbringelse af gæld, hvilket medfører en rekordlav Loan to Value (LtV) på 38,2 %. Ligeledes fortsætter Selskabet sit aktietilbagekøbsprogram som nærmere beskrevet i regnskabet, og har i løbet af året købt egne aktier for 14,4 mio. kr. således at Selskabet ultimo september besidder egne aktier svarende til 5,4% af selskabskapitalen.

Det tidligere udmeldte resultat af primær drift før værdireguleringer for året i niveauet 69 mio. kr. fastholdes.

Yderligere oplysninger:

Torben Schultz
Adm. direktør
Tlf. 40 10 28 76

Hoved- og nøgletal

	3. kv 2026	3. kv 2025	1. - 3. kv. 2026	1. - 3. kv. 2025	2025
Hovedtal i DKK '000					
Totalindkomstopgørelse					
Lejeindtægter	27.584	27.589	83.786	81.582	108.664
Resultat af ejendommenes drift	20.004	20.860	63.416	60.881	81.196
Værdireguleringer af investeringsejendomme	6.555	0	11.617	16.131	63.239
Bruttoresultat	26.558	20.860	75.033	77.012	144.436
Resultat af primær drift	23.162	17.675	64.597	68.047	131.381
Resultat af primær drift før værdireguleringer	16.608	17.675	52.980	51.916	68.142
Finansielle poster, netto	1.094	-7.916	-13.075	-26.020	-30.742
Resultat af fortsættende aktiviteter før skat	24.256	9.758	51.522	42.026	100.639
Resultat efter skat ¹⁾	18.363	7.580	36.557	30.793	94.147
Balance					
Langfristede aktiver	1.606.703	1.625.821	1.606.703	1.625.821	1.635.162
Kortfristede aktiver	34.516	44.004	34.516	44.004	83.831
Selskabskapital	5.319	5.319	5.319	5.319	5.319
Egenkapital	813.762	733.226	813.762	733.226	791.428
Langfristede gældsforpligtelser	788.985	904.113	788.985	904.113	868.947
Kortfristede gældsforpligtelser	38.472	32.486	38.472	32.486	58.618
Balancesum	1.641.219	1.669.825	1.641.219	1.669.825	1.718.993
Antal aktier i omløb	stk. 2.515.089	2.606.979	2.515.089	2.606.979	2.581.318
Pengestrømme					
Driftsaktivitet	16.156	15.099	32.552	31.732	44.448
Investeringsaktivitet	84.962	-3.835	78.856	-11.765	-10.867
Finansieringsaktivitet	-83.712	-18.421	-116.243	1.418	-15.671
Pengestrømme i alt	17.406	-7.157	-4.835	21.385	17.909
Likvider ultimo	29.972	38.283	29.972	38.283	34.807

Hoved- og nøgletal

		3. kv.	3. kv.	1. - 3. kv.	1. - 3. kv.	
Nøgletal		2026	2025	2026	2025	2025
Ejendomsafkast før værdiregulering (afkastgrad 1)	%	4,0	3,4	4,3	4,6	4,3
Ejendomsafkast efter værdiregulering (afkastgrad 2)	%	4,4	3,4	5,0	5,3	8,4
Forrentning af egenkapital	%	9,2	3,2	6,1	5,7	12,6
Areal ultimo	m ²	156.267	174.932	156.267	174.932	163.303
Udlejningsgrad investeringsejendomme, lejeværdi	%	91,6	89,6	91,6	89,6	92,4
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav	%	6,2	6,4	6,2	6,4	6,3
Resultat af ejendomme, udlejet	kr/m ²	419	414	591	550	557
Husleje, udlejet	kr/m ²	578	547	780	732	746
Resultat af ejendomme inkl. værdiregulering	kr/m ²	465	414	672	623	1.003
Dagsværdi af ejendomme	kr/m ²	10.274	9.280	10.274	9.280	10.004
Omkostningsprocent	%	0,92	0,64	0,94	0,81	0,87
Resultat pr. aktie	kr.	25,35	11,63	20,23	14,60	36,16
Udvandet resultat pr. aktie ¹⁾	kr.		11,60	20,08	14,56	36,02
Gennemsnitlig lånerente	%	3,87	3,89	4,06	4,16	4,15
Loan to Value	%	38,2	44,9	38,2	44,9	42,3
Gennemsnitligt antal ansatte		5	6	5	6	6

Indre værdi	kr.	323,55	281,26	323,55	281,26	306,60
Tilvækst i indre værdi, år-til-år	%			5,5	4,4	13,9
Tilvækst i indre værdi, gns. seneste fem år	%					14,3
Børskurs	kr.	224,00	149,00	224,00	149,00	218,00
'Discount', børskurs i forhold til indre værdi	%	31	47	31	47	29

For at kunne vise resultatet af den fortsættende aktivitet er resultatopgørelsens poster korregeret for resultatet af de ophørende aktiviteter pr. 30. september 2026 (aktiver bestemt for salg). Resultatopgørelsens sammenligningstal bliver også korregeret - med tilbagevirkende kraft - for resultatet af de ophørende aktiviteter nu pr. 30. september 2026.

I balancen bliver sammenligningstallene ikke korregeret, men er fortsat præsenteret som oprindelig rapporteret. Ved beregning af nøgletal tages der højde for udviklingen i de ophørende aktiviteter og nøgletal fremgår derfor som oprindelig rapporteret. Definitioner og beregningsformler fremgår af Selskabets årsrapport.



Gunnar Clausens Vej 58, Viby J



Rudolfsgårdsvej 9, Viby J



Gunnar Clausens Vej 36, Viby J



Sletvej 38, Viby J



Hjulmagervej 6, Vejle



Jens Juuls Vej 2, Viby J



Gunnar Clausens Vej 40, Viby J

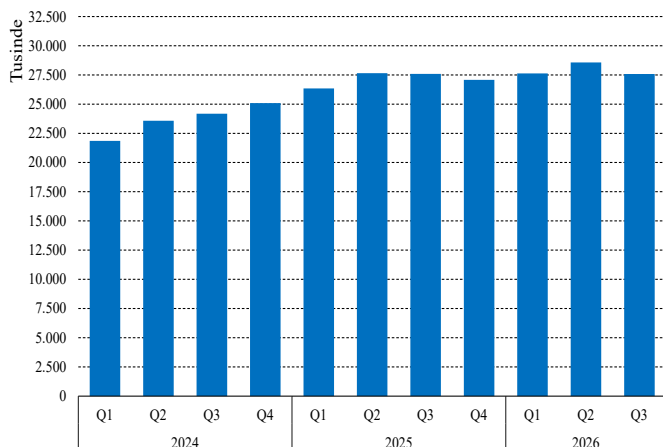


Handelsvej 21, Odense

Periodens resultat og formue

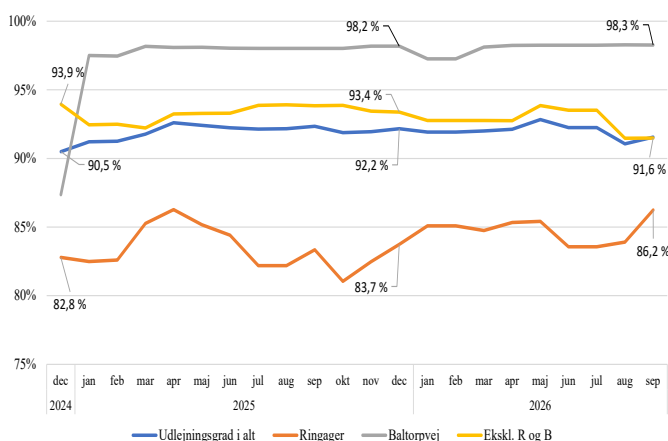
Lejeindtægter

Lejeindtægterne år-til-dato udgør 83,8 mio. kr. mod 81,6 mio. kr. i samme periode sidste år (+2,2 mio. kr.; +2,7%). Udviklingen i de realiserede lejeindtægter i de seneste 11 kvartaler er vist i grafen nedenfor.



Udvikling i lejeindtægter pr. kvartal korrejeret for ophørende aktiviteter.

Lejeindtægterne i 2024 blev især påvirket af ibrugtagning og udlejning af 96 boliglejemål på Baltorpevej i Ballerup fra medio året, en markant øget udlejningsgrad på Ringager i Brøndby og en stabil og relativ høj udlejningsgrad i den øvrige portefølje. Endvidere påvirkede genforhandlinger af eksisterende leje-forhold, gennemført i 2023 men først med fuld effekt i 2024, lejeindtægterne positivt.



Udvikling i udlejningsgrad, målt på omsætning, i 2025 og 2026 for den pr. 30. september 2026 fortsættende andel af porteføljen.

Siden starten af 2025 har lejeboligerne på Baltorpevej været tæt på fuldt udlejet, hvilket, kombineret med den ordinære årlige regulering og en fortsat høj udlejningsgrad i den øvrige portefølje, er de primære årsager til den positive udvikling i de samlede lejeindtægter.

I 2026 er lejeindtægterne steget med +2,2 mio. kr., svarende til +2,7%. Væksten er dermed mere moderat end i både 2024 og 2025, men indtægtsniveauet ses samtidig at have stabiliseret sig på det nye højere niveau.

Fremgangen er primært drevet af ordinære reguleringer på +3,3%, mens lavere indtægter fra driftsregnskaberne, særligt efter en enkelt større engangsregulering, har modvirket en del af stigningen. På trods af fraflytning af en enkelt større lejer i august er udlejningsgraden for de fortsættende ejendomme fastholdt på et relativt højt niveau på 91,6% mod 92,4% ved udgangen af 2025.

Isoleret set er lejeindtægterne i Q3 2026 på niveau med Q3 2025. Den ordinære regulering er således udlignet af tilbagebetalinger i forbindelse med afslutning af driftsregnskaber og en øget tomgang efter fraflytning af en enkelt større lejer.

Omkostninger vedr. investeringsejendomme

De samlede omkostninger udgør 20,4 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2025: 20,7 mio. kr.), hvilket er på niveau med de afholdte omkostninger i 2025.

Den positive afvigelse på +1,2 mio. kr. fra halvårsrapporten, bestående af tilbagebetaling af grundskyld på en enkelt ejendom og en reduktion i omkostningerne bredt i porteføljen, er således blevet modvirket i Q3 2026 af øgede omkostninger primært til mæglerhonorarer ved udlejning og gebyrer i forbindelse med indfrielse af gæld.

Resultat af ejendommenes drift

Som følge af ovenstående blev resultatet af ejendommenes drift 63,4 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2025: 60,9 mio. kr.). Resultatet er således øget med +2,5 mio. kr. (+4%) i forhold til samme periode sidste år.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Der er år-til-dato indtægtsført værdireguleringer med +11,6 mio. kr. (Q1: +3,5 mio. kr., Q2: +1,5 mio. kr., Q3: 6,6 mio. kr.) mod +16,1 mio. kr. i samme periode sidste år. Værdireguleringen relateres til de fortsættende investeringsejendomme og sammensættes af opskrivninger på +16,6 mio. kr., nedskrivninger på -5,2 mio. kr. og regulering af hensættelser til afgivne lejerabatter på +0,2 mio. kr.

Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav ved værdiansættelse af investeringsejendommene udgør 6,22% (1. - 3. kvartal 2025: 6,37%; korrigeret for solgte ejendomme: 6,30%).

Afkastkrav	Boliger	Kontor	Lager- og logistik	I alt
Sjælland	4,3	6,4	6,3	5,9
Jylland	-	-	8,1	8,1
Fyn	-	7,5	6,6	6,9
I alt	4,3	6,4	6,9	6,2

Anvendt gennemsnitligt vægtede afkastkrav pr. 30. september 2026

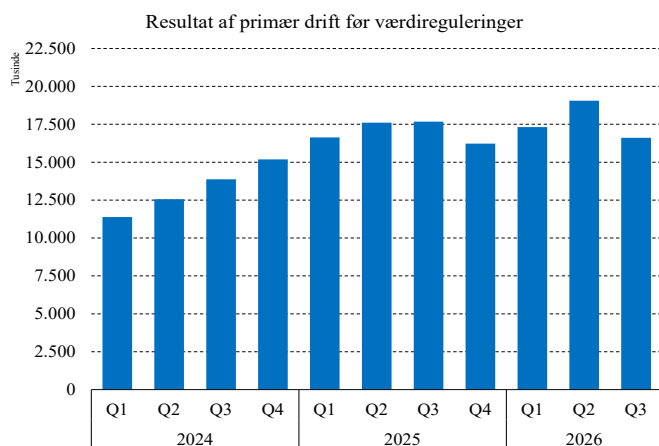
Der er ikke udarbejdet valuarrapporter i perioden. For en nærmere gennemgang af metoder og principper ved den interne værdiansættelse henvises der til note 2 i årsrapporten for 2025.

Administrationsomkostninger

Periodens administrationsomkostninger udgør 11,3 mio. kr. mod 9,9 mio. kr. i samme periode i 2025, svarende til en stigning på 1,4 mio. kr. De øgede omkostninger kan primært henføres til periodiseringer i forbindelse med implementering af Selskabets nye vederlagspolitik, hensættelser til fastholdelsesbonus samt øgede konsulentomkostninger efter fratrædelse af medarbejdere. I perioden har der gennemsnitligt været 5 fuldtidsansatte (1. - 3. kvartal 2025: 6 fuldtidsansatte).

Resultat af primær drift

Periodens resultat af primær drift udgør 64,6 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2025: 68,0 mio. kr.). Korrigeret for værdireguleringer af investeringsejendomme udgør **resultat af primær drift før værdireguleringer** 53,0 mio. kr. mod 51,9 mio. kr. i 1. - 3. kvartal 2025, svarende til en stigning på +1,1 mio. kr. (+2%).



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

Udviklingen i resultat af primær drift før værdireguleringer er en konsekvens af en moderat positiv udvikling i både lejeindtægterne og ejendomsomkostningerne delvist modvirket af øgede administrationsomkostninger.

Finansielle poster, netto

Opgjort netto udgør de finansielle poster i perioden -13,1 mio. kr. mod -26,0 mio. kr. i samme periode sidste år, svarende til en reduktion på +12,9 mio. kr.

DKK '000	ÅTD 2026	ÅTD 2025	Δ
Prioritetsrenter	-19.934	-22.191	+2.257
Bankrenter	+80	-535	+615
Øvrige renter	-106	-86	-20
Låneomkostninger	0	-1.256	+1.256
Værdireguleringer	+6.885	-1.952	+8.837
Finansielle poster, netto	-13.075	-26.020	+12.945

Udvikling i finansielle poster, netto

Den positive udvikling kan således primært henføres til dagsværdiregulering af prioritetsgæld som følge af stigende renter i Q3 2026, men også til et lavere renteniveau i forhold til 2025 for den variable del af prioritetsgælden, ordinære og ekstraordinære afdrag på prioritetsgælden, ingen låneomkostninger i 2026 i forbindelse med omlægning af lån fra Realkredit Danmark til DLR Kredit samt omlægning af bankgæld til relativ billigere prioritetsgæld.

Selskabets gennemsnitlige lånerente er reduceret fra 4,16% i 1. - 3. kvartal 2025 og 4,15% ultimo 2025 til 4,06% i 1. - 3. kvartal 2026.

Resultat af fortsættende aktiviteter før skat

Periodens resultat af fortsættende aktiviteter før skat, inkl. +11,6 mio. kr. i dagsværdireguleringer af ejendommene, er herefter et overskud på 51,5 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2025: 42,0 mio. kr. inkl. +16,1 mio. kr. i dagsværdireguleringer).

Langfristede aktiver

De langfristede aktiver udgør 1.606,7 mio. kr. (ultimo 2025: 1.635,2 mio. kr.) og er år-til-dato reduceret med -28,5 mio. kr.

Ejendomsporteføljen, ekskl. aktiver bestemt for salg, er pr. 30. september 2026 bogført til 1.605,6 mio. kr. (ultimo 2025: 1.633,6 mio. kr.) ved et gennemsnitligt vægtet afkastkrav på 6,2% (ultimo 2025: 6,3%), svarende til en reduktion på -28,0 mio. kr.

Af den samlede reduktion på -28,0 mio. kr. kan -43,6 mio. kr. henføres til reklassifikation af tre ejendomme og en grund til 'Aktiver bestemt for salg', +11,6 mio. kr. og -3,5 mio. kr. til dagsværdiregulering af henholdsvis fortsættende aktiviteter og aktiver bestemt for salg samt +7,5 mio. kr. til aktiverede forbedringsarbejder.

Salg af ejendomme

Som oplyst 11. juni 2026 i børsmeddelelse nr. 30 har Selskabet solgt fire ejendomme med en samlet salgpris på 86,9 mio. kr. med overtagelse 1. juli 2026. Ved handlen blev der frigjort likviditet i størrelsesordenen +37 mio. kr. efter indfrielse af gæld i ejendommene.

Selskabet er fortsat i due diligence-proces og forhandlinger vedr. salg af yderligere ejendomme, uden at der er endelige kontraktsforhandlinger i gang.

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

Lejerestancerne har gennem hele perioden ligget på et lavt niveau. Ultimo udgør de samlede tilgodehavender fra lejerne 0,4 mio. kr. (ultimo 2025: 0,5 mio. kr.) og der er ikke realiseret tab i perioden.

Egenkapitalen

Egenkapitalen pr. 30. september 2026 udgør 813,8 mio. kr. (2025: 791,4 mio. kr.). Stigningen i egenkapitalen på +22,4 mio. kr. er en følge af periodens resultat efter skat (+36,6 mio. kr.), hensættelser til det igangværende aktieoptionsprogram (+0,2 mio. kr.) og tilbagekøb af egne aktier (-14,4 mio. kr.).

Bestyrelsen blev på generalforsamlingen 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 år-til-dato købt egne aktier for 14,4 mio. kr. under denne bemyndigelse.

Beholdningen af egne aktier udgør 144.353 stk. aktier svarende til 5,43% af selskabskapitalen. Den gennemsnitlige erhvervelseskurs udgør 177,10 kr. pr. aktie. Selskabskapitalen udgør 5,3 mio. kr. og det samlede antal aktier udgør 2.659.442 stk. inklusiv egne aktier, svarende til at der er 2.515.089 stk. aktier i omløb.

Bestyrelsen blev på generalforsamlingen 17. april 2024 endvidere bemyndiget til såvel at udstede konvertible gældsbreve som til at foretage en forhøjelse af selskabskapitalen. For yderligere beskrivelse af bemyndigelsen henvises til referatet af generalforsamlingen som kan findes på Selskabets hjemmeside. Der er ikke udstedt konvertible gældsbreve eller foretaget forhøjelse af selskabskapitalen under denne bemyndigelse.

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. september 2026 udgør den indre værdi pr. aktie 323,55 mod 281,26 pr. 30. september 2025 og 306,60 pr. 31. december

2025, svarende til en ændring på henholdsvis +15% og +5%.

Langfristede forpligtelser

De langfristede forpligtelser udgør 789,0 mio. kr. (ultimo 2025: 868,9 mio. kr.) og sammensættes af gæld til finansieringsinstitutter på 627,9 mio. kr. (ultimo 2025: 709,1 mio. kr.), udskudt skat 111,9 mio. kr. (ultimo 2025: 111,7 mio. kr.), deposita 49,1 mio. kr. (ultimo 2025: 48,1 mio. kr.) samt leasingforpligtelser 25 t.kr. (ultimo 2025: 0,1 mio. kr.).

Den samlede gældsportefølje, inkl. forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg, udgør pr. 30. september 643,6 mio. kr. (ultimo 2025: 752,8 mio. kr.) og sammensættes nu alene af prioritetsgæld efter indfrielse af banklån i Q2 2025. Af den samlede gældsportefølje er 21% optaget med fast rente på 4%, 40% med fast rente i op til 5 år (F5, ca. 3,5 år tilbage af fastrenteperioden) og 39% med kort finansiering med rentefastsættelse hver 6. måned (CIBOR6). I forhold til ejendomsporteføljens værdi udgør den nettorentebærende gæld (**Loan to Value**) ultimo perioden 38,2% (ultimo 2025: 42,3%).

Periodens pengestrømme

Selskabets pengestrøm fra driftsaktiviteten udgør +32,6 mio. kr. (1. - 3. kvartal 2025: +31,7 mio. kr.). Udviklingen afspejler et resultat af primær drift, korregeret for udsving i driftskapitalen, der er på niveau med samme periode sidste år kombineret med en væsentlig reduktion i de finansielle omkostninger.

Periodens pengestrøm fra investeringsaktiviteten (+78,9 mio. kr.) består i al væsentlighed af salg af ejendomme (+86,9 mio. kr.) og forbedringer af investeringsejendommene (-7,5 mio. kr.). Periodens pengestrøm fra finansieringsaktiviteten (-116,2 mio. kr.) sammensættes af indfrielse af gæld (-89,6 mio. kr.), afdrag på gæld (-12,5 mio. kr.), indbetaling af deposita (+1,0 mio. kr.), afdrag på leasinggæld (-0,7 mio. kr.) samt køb af egne aktier (-14,4 mio. kr.).

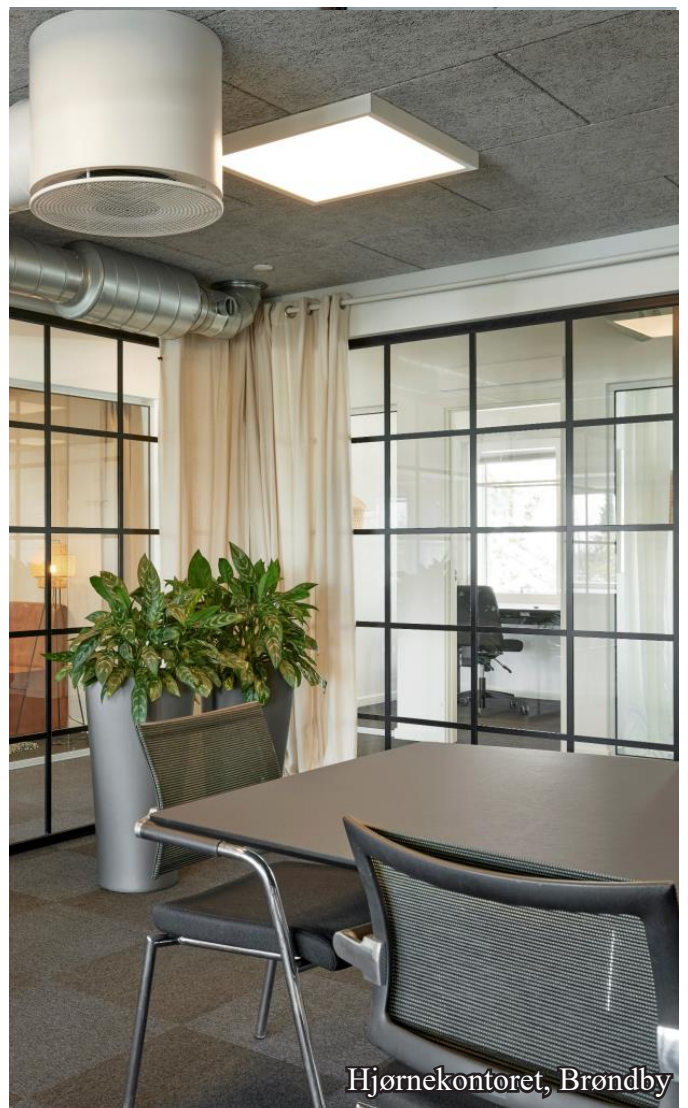
Periodens samlede pengestrøm udgør herefter -4,8 mio. kr. med en likviditet ultimo perioden på +30,0 mio. kr. (ultimo 2025: +34,8 mio. kr.).

Forventninger til hele 2026

Selskabet fastholder den i børsmeddelelse nr. 30 pr. 11. juni 2026 og i halvårsrapporten udmeldte forventning til et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet +69 mio. kr. Pengestrøm fra driftsaktiviteten i niveauet +40 mio. kr. og en udlejningsgrad ultimo 2026 i niveauet 90 - 92% 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 2026.



Ledelses- og revisionspåtegninger

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. september 2026 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 2025.

Det er vores opfattelse, at rapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. den 30. september 2026 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. september 2026.

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 over for.

Brøndby, den 22. oktober 2026

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. kvrt 2026	3. kvrt 2025	1. - 3. kvrt 2026	1. - 3. kvrt 2025	2025
RESULTATOPGØRELSE					
Lejeindtægter	27.584	27.589	83.786	81.582	108.664
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-7.580	-6.729	-20.370	-20.700	-27.467
Resultat af ejendommenes drift	20.004	20.860	63.416	60.881	81.196
Værdireguleringer af investeringsejendomme	6.555	0	11.617	16.131	63.239
Bruttoresultat	26.558	20.860	75.033	77.012	144.436
Administrationsomkostninger	-3.702	-3.484	-11.349	-9.860	-14.250
Andre driftsindtægter	306	299	913	894	1.196
Resultat af primær drift	23.162	17.675	64.597	68.047	131.381
Finansielle indtægter	51	51	80	56	51
Finansielle omkostninger	-6.664	-7.074	-20.040	-24.124	-30.729
Værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser	7.707	-894	6.885	-1.952	-65
Resultat af fortsættende aktiviteter før skat	24.256	9.758	51.522	42.026	100.639
Skat af fortsættende aktiviteter	-5.336	-2.147	-11.335	-9.246	-11.624
Resultat af fortsættende aktiviteter	18.920	7.612	40.187	32.781	89.015
Resultat af ophørende aktiviteter	-557	-31	-3.630	-1.987	5.132
Resultat i alt	18.363	7.580	36.557	30.793	94.147
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE					
Resultat efter skat	18.363	7.580	36.557	30.793	94.147
Anden totalindkomst efter skat	0	0	0	0	0
TOTALINDKOMST	18.363	7.580	36.557	30.793	94.147
Resultat pr. aktie i kr.	25,35	11,63	20,23	14,60	36,16
Udvandet resultat pr. aktie i kr.	25,16	11,60	20,08	14,56	36,02
Antal aktier i omløb	2.515.089	2.606.979	2.515.089	2.606.979	2.581.318

Balance - Aktiver	30. sep. 2026	30. sep. 2025	31. dec. 2025
Beløb i DKK '000			
Investerings ejendomme	1.598.770	1.612.270	1.630.074
Igangværende projekter, investerings ejendomme	6.789	11.168	3.569
Leasingaktiver	316	1.914	975
Driftsmidler og inventar	828	469	544
Langfristede aktiver	1.606.703	1.625.821	1.635.162
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	425	137	542
Andre tilgodehavender	515	1.239	1.196
Tilgodehavende skat	0	0	6
Periodeafgrænsningsposter	3.604	4.344	3.979
Tilgodehavender	4.544	5.720	5.723
Likvide beholdninger	29.972	38.283	34.807
Aktiver bestemt for salg	0	0	43.301
Kortfristede aktiver	34.516	44.004	83.831
Aktiver i alt	1.641.219	1.669.825	1.718.993

Balance - Passiver	30. sep. 2026	30. sep. 2025	31. dec. 2025
Beløb i DKK '000			
Selskabskapital	5.319	5.319	5.319
Egne aktier	-25.565	-5.930	-11.157
Optionsprogram	660	401	476
Overført resultat	833.348	733.437	796.790
Egenkapital i alt	813.762	733.226	791.428
Udskudte skatteforpligtelser	111.946	105.782	111.668
Deposita	49.141	47.346	48.099
Prioritetsgæld	627.873	749.880	709.080
Leasingforpligtelse	25	1.105	99
Langfristede forpligtelser	788.985	904.113	868.947
Skyldig selskabsskat	9.834	2.658	0
Prioritetsgæld	15.759	17.483	16.817
Leasingforpligtelse	307	844	917
Leverandørgæld	1.656	3.337	4.720
Moms	200	0	465
Anden gæld	9.840	7.511	5.402
Periodeafgrænsningsposter	877	652	3.299
Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg	0	0	26.998
Kortfristede forpligtelser	38.472	32.486	58.618
Passiver i alt	1.641.219	1.669.825	1.718.993

Egenkapitalopgørelse for Koncernen

Beløb i DKK '000

Selskabskapital Overført resultat Egenkapital i alt

Egenkapital 1. januar 2025	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
Totalindkomst i alt	0	63.354	63.354
Aktieoptionsprogram	0	75	75
Køb af egne aktier	0	-5.226	-5.226
Egenkapital 31. december 2025	5.319	786.109	791.428
Totalindkomst i alt	0	36.557	36.557
Aktieoptionsprogram	0	185	185
Køb af egne aktier	0	-14.408	-14.408
Egenkapital 30. september 2026	5.319	808.443	813.762

Pengestrømsopgørelse	3. kv	3. kv	1. - 3. kv	1. - 3. kv	
Beløb i DKK '000	2026	2025	2026	2025	2025
Resultat af primær drift	23.162	17.675	64.597	68.047	131.381
Ophørte aktiviteter	-794	295	-1.270	2.330	3.183
Tilbageførsel af ikke likvide poster	365	352	1.130	849	1.798
Tilbageførsel af værdireguleringer	-6.555	0	-11.617	-16.131	-63.239
Ændring i driftskapital	6.591	3.800	-135	1.119	3.503
Betalt selskabsskat	0	0	-193	-414	-1.500
Pengestrøm fra primær drift	22.770	22.121	52.512	55.800	75.126
Finansielle indtægter	51	51	80	56	51
Finansielle omkostninger	-6.664	-7.074	-20.040	-24.124	-30.729
Pengestrøm fra driftsaktivitet	16.156	15.099	32.552	31.732	44.448
Forbedringer af investeringsejendomme	-1.913	-3.685	-7.524	-11.554	-10.493
Køb af driftsmidler	0	-150	-495	-211	-374
Salg af investeringsejendomme	86.875	0	86.875	0	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	84.962	-3.835	78.856	-11.765	-10.867
Optagelse af prioritetsgæld	0	0	0	325.731	324.784
Indfrielse af prioritetsgæld	-74.407	-20	-89.674	-297.735	-304.783
Afdrag på prioritetsgæld	-4.132	-4.385	-12.519	-13.014	-17.396
Optagelse af bankgæld	0	0	0	0	0
Indfrielse af bankgæld	0	-13.793	0	-13.793	-13.793
Afdrag på bankgæld	0	-339	0	-923	-923
Afdrag på leasinggæld	-230	-205	-683	-608	-849
Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg	0	0	0	0	0
Køb af egne aktier	-4.924	0	-14.408	0	-5.226
Deposita, lejere	-17	320	1.042	1.760	2.514
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-83.712	-18.421	-116.243	1.418	-15.671
Pengestrøm i alt	17.406	-7.157	-4.835	21.385	17.909
Likvider, primo	12.566	45.441	34.807	16.898	16.898
Likvider, ultimo	29.972	38.283	29.972	38.283	34.807



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 2025, 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 2025.

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. 39% i CIBOR6, 40% i F5-lån og 21% i fast rente. Af prioritetsgælden er ca. 44% optaget med opsat amortisering indtil år 2030.

DKK '000	30.09.26	31.12.25
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	643.632	725.897
Nominal værdi af prioritetsgæld	649.623	726.750
Prioritetsgælden forfalder til betaling således:		
Inden for et år efter balancedagen	15.759	16.817
Efter et år til og med fem år	72.638	66.404
Efter fem år efter balancedagen	555.235	642.676
	643.632	725.897
Prioritetsgælden er indregnet således i balancen:		
Langfristede forpligtelser	627.873	709.080
Kortfristede forpligtelser	15.759	16.817
	643.632	725.897
<u>Ophørende aktiviteter:</u>		
Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg	0	26.954

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	30.09.26	31.12.25
Bestyrelsen:		
Bestyrelses honorar	581	775
Direktionen:		
Bortset fra sædvanligt ledelsesvederlag er der ingen transaktioner i perioden	0	0

Transaktioner med tilknyttede virksomheder:

DKK '000	Moderselskabet	
	30.09.26	31.12.25
Koncernintern leje	347	530
Salg af administrationsydelser	8.374	11.101
Finansielle indtægter	6.244	7.844
Lån til datterselskaber	174.817	174.817

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
Baltorpvej 154	2750	Ballerup			4.240
Baltorpvej 156 - 172	2750	Ballerup			8.236
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
Kontorhotel Rådhusvej	2920	Charlottenlund			505
Kontor og bolig i alt			966.259	60%	54.687
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 58	8260	Viby J			1.702
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
Sletvej 38-40	8310	Tranbjerg J			12.375
Vesterlundvej 6	2730	Herlev			3.261
Lager og logistik i alt			639.300	40%	101.580
Hovedtotal ekskl. aktiver bestemt for salg			1.605.559	100%	156.267