

DELÅRSRAPPORT

1. HALVÅR 2026



Bredebjergvej 1, Taastrup



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	8
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. juni - Aktiver	13
Balance pr. 30. juni - Passiver	14
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse	16
NOTEOVERSIGT.	18
EJENDOMSPORTEFØLJE.	20

Delårsrapport for 1. halvår 2026

Resumé

- Lejeindtægter: 56,2 mio. kr. (1. halvår 2025: 54,0 mio. kr.).
- Resultat af primær drift før værdireguleringer: 36,4 mio. kr. (1. halvår 2025: 34,2 mio. kr.).
- Finansielle poster, netto: -14,2 mio. kr. (1. halvår 2025: -18,1 mio. kr.).
- Resultat af fortsættende aktiviteter før skat: 27,3 mio. kr. (1. halvår 2025: 32,3 mio. kr.).
- Pengestrøm fra driftsaktiviten: +16,4 mio. kr. (1. halvår 2025: +16,6 mio. kr.).
- Udlejningsgrad: 92,3% (1. halvår 2025: 92,2%; ultimo 2025: 92,4%).
- Loan to Value: 42,7% (1. halvår 2025: 45,6%; ultimo 2025: 42,3%).
- Indre værdi: 315,42 (1. halvår 2025: 278,32; ultimo 2025: 306,60).
- Selskabet fastholder den pr. 11. juni 2026 udmeldte forventning 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 første halvår en stabil og tilfredsstillende udlejningssituation, hvilket er en fortsættelse af de seneste års gode momentum og gunstige udlejningsscenarie. Lejeindtægter for første halvår udgør således 56,2 mio. kr., hvilket er 2,2 mio. kr. (+4%) over første halvår 2025.

Selskabet oplever således en uændret god stemning på udlejningsmarkedet og lejeniveauer som holder sig på et tilfredsstillende niveau. Vi forventer, at disse rammevilkår vil fortsætte.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme falder med ca. 1,2 mio. kr. til -12,8 mio. kr. (1. halvår 2025: -14,0 mio. kr.), først og fremmest som følge af en større tilbagebetaling af dækningsafgift vedrørende en ejendom samt generelt lavere omkostninger til vedligeholdelse, som dog til en vis grad ventes at blive afholdt senere på året i 2026.

De finansielle omkostninger udgør netto -14,2 mio. kr. hvilket er en reduktion på 3,9 mio. kr. (21,5%) i forhold til samme periode i 2025. De lavere omkostninger skyldes en kombination af reduceret låneportefølje som følge af afdrag på prioritetsgælden, et lavere renteniveau, positive kursreguleringer kombineret med at der i 2025 blev afholdt låneomkostninger i forbindelse med omlægning af en række lån.

De forbedrede lejeindtægter kombineret med ejendomsomkostninger under sidste års niveau, medfører et resultat af primær drift før værdireguleringer på 36,4 mio. kr. (1. halvår 2025: 34,2 mio. kr.).

I børsmeddelelse nr. 30 den 11. juni 2026 meddelte Selskabet, at man med overtagelse den 1. juli har solgt fire ejendomme i Jylland og på Fyn. Frasalget er sket som et led i Selskabets strategi om at afhænde Selskabets ejendomsportefølje. Selskabet fortsætter sine bestræbelser på yderligere frasalg, og forventer at indgå nye aftaler om salg af ejendomme i 2. halvår.

På baggrund af ovenstående meddelte Selskabet ligeledes i Børsmeddelelse nr. 30, at man efter frasalg af de fire ejendomme nu forventer et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet 69 mio. kr. for regnskabsåret 2026 imod det oprindelige udmeldte resultat i niveauet 72 mio. kr. Den seneste udmelding fra den 11. juni 2026 fastholdes.

Yderligere oplysninger:

Torben Schultz
Adm. direktør
Tlf. 40 10 28 76

Hoved- og nøgletal

Hovedtal i DKK '000	2. kv 2026	2. kv 2025	1. halvår 2026	1. halvår 2025	2025
Totalindkomstopgørelse					
Lejeindtægter	28.572	27.652	56.202	53.993	108.664
Resultat af ejendommenes drift	22.952	20.542	43.412	40.021	81.196
Værdireguleringer af investeringsejendomme	1.493	13.368	5.062	16.131	63.239
Bruttoresultat	24.444	33.910	48.474	56.152	144.436
Resultat af primær drift	20.551	30.978	41.435	50.372	131.381
Resultat af primær drift før værdireguleringer	19.058	17.610	36.372	34.241	68.142
Finansielle poster, netto	-9.162	-11.096	-14.169	-18.104	-30.742
Resultat af fortsættende aktiviteter før skat	11.389	19.882	27.266	32.268	100.639
Resultat efter skat	6.191	12.701	18.194	23.213	94.147
Balance					
Langfristede aktiver	1.598.514	1.622.278	1.598.514	1.622.278	1.635.162
Kortfristede aktiver	104.454	51.679	104.454	51.679	83.831
Selskabskapital	5.319	5.319	5.319	5.319	5.319
Egenkapital	800.261	725.584	800.261	725.584	791.428
Langfristede gældsforpligtelser	840.643	920.062	840.643	920.062	868.947
Kortfristede gældsforpligtelser	62.065	28.310	62.065	28.310	58.618
Balancesum	1.702.968	1.673.956	1.702.968	1.673.956	1.718.993
Antal aktier i omløb	stk. 2.537.102	2.606.979	2.537.102	2.606.979	2.581.318
Pengestrømme					
Driftsaktivitet	8.480	7.573	16.395	16.633	44.448
Investeringsaktivitet	-3.133	-3.732	-6.106	-7.930	-10.867
Finansieringsaktivitet	-24.653	24.306	-32.531	19.839	-15.671
Pengestrømme i alt	-19.307	28.147	-22.241	28.543	17.909
Likvider ultimo	12.566	45.441	12.566	45.441	34.807

Hoved- og nøgletal

Nøgletal		2. kv 2026	2. kv 2025	1. halvår 2026	1. halvår 2025	2025
Ejendomsafkast før værdiregulering (afkastgrad 1)	%	4,5	3,5	4,3	4,6	4,3
Ejendomsafkast efter værdiregulering (afkastgrad 2)	%	4,6	4,1	4,6	5,3	8,4
Forrentning af egenkapital	%	3,1	5,3	4,6	6,5	12,6
Areal ultimo	m²	156.267	174.933	156.267	174.933	163.303
Udlejningsgrad investeringsejendomme, lejeværdi	%	92,3	92,2	92,3	92,2	92,4
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav	%	6,3	6,4	6,3	6,4	6,3
Resultat af ejendomme, udlejet	kr/m²	477	420	602	550	557
Husleje, udlejet	kr/m²	594	561	779	735	746
Resultat af ejendomme inkl. værdiregulering	kr/m²	488	478	637	624	1.003
Dagsværdi af ejendomme	kr/m²	10.220	9.259	10.220	9.259	10.004
Omkostningsprocent	%	1,05	0,60	0,96	0,79	0,87
Resultat pr. aktie	kr.	13,13	11,44	15,56	14,36	36,16
Udvandet resultat pr. aktie	kr.	13,04	11,42	15,45	14,34	36,02
Gennemsnitlig lånerente	%	3,95	4,28	4,00	4,24	4,15
Loan to Value	%	42,7	45,6	42,7	45,6	42,3
Gennemsnitlig antal ansatte		5	6	5	7	6

Indre værdi	kr.	315,42	278,32	315,42	278,32	306,60
Tilvækst i indre værdi, år-til-år	%			2,9	3,4	13,9
Tilvækst i indre værdi, gns. seneste fem år	%					14,3
Børskurs	kr.	222,00	139,00	222,00	139,00	218,00
'Discount', børskurs i forhold til indre værdi	%	30	50	30	50	29

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

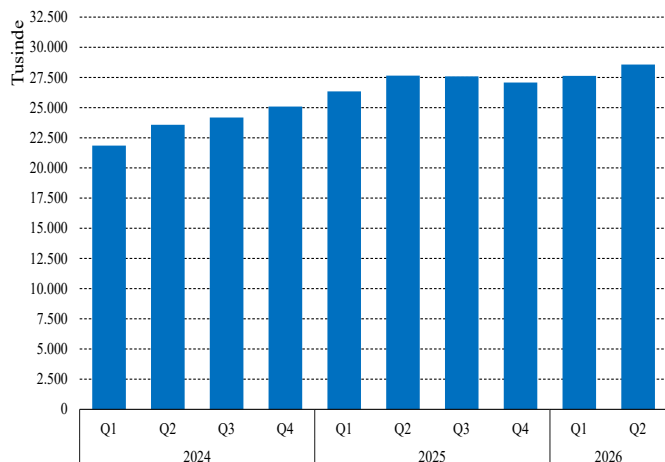
I balancen bliver sammenligningstallene ikke korrigeret men er fortsat præsenteret som oprindelig rapporteret. Ved beregning af nøgletal tages der højde for udviklingen i de ophørende aktiviteter og nøgletal fremgår derfor som oprindelig rapporteret. Definitioner fremgår af Selskabets årsrapport.



Periodens resultat og formue

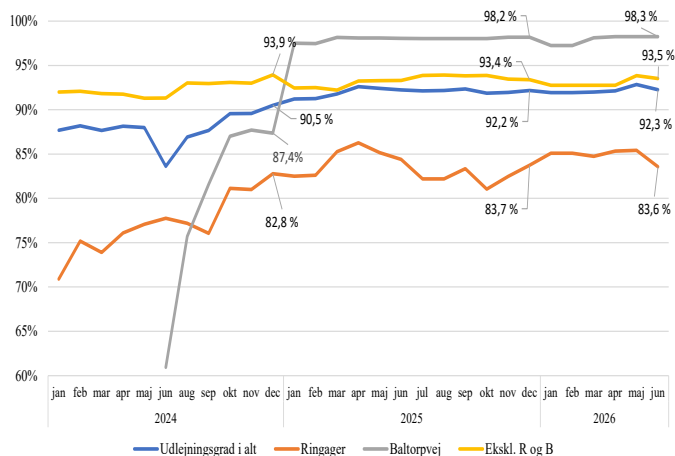
Lejeindtægter

Lejeindtægterne i 1. halvår 2026 udgør 56,2 mio. kr. (1. halvår 2025: 54,0 mio. kr.). Udviklingen i de seneste ti 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 2024, 2025 og 2026. Udviklingen i udlejningsgraden vises for den pr. 30. juni 2026 fortsættende andel af porteføljen.

Siden starten af 2025 har lejeboligerne på Baltorpevej været tæt på fuldt udlejet, hvilket, kombineret med ordinære NPI-reguleringer og en fortsat høj udlejningsgrad i den øvrige portefølje, er de primære årsager til den positive udvikling i de samlede lejeindtægter. Bortfald af lejeindtægter efter salget af Rugårdsvej i 3. kvartal 2024 påvirkede kun det samlede resultat i mindre grad.

I 1. halvår af 2026 er det lykkedes at holde udlejningsgraden på et relativt højt niveau på 92,3% (ultimo 2025: 92,4%), hvilket kombineret med indtægter fra driftsregnskaber, genforhandling af lejekontrakter og især ordinære NPI-reguleringer løfter periodens samlede lejeindtægter med +2,2 mio. kr. (+4%) i forhold til samme periode sidste år.

Omkostninger vedr. investeringsejendomme

De samlede omkostninger udgør 12,8 mio. kr. (1. halvår 2025: 14,0 mio. kr.), hvilket er 1,2 mio. kr. (9%) mindre end i 2025.

Den positive afvigelse kan primært henføres til tilbagebetaling og regulering af grundskyld/dækningsafgift på en enkelt ejendom og en reduktion i omkostninger til ejendomsPasning bredt i porteføljen. Afvigelsen indeholder tillige de tidligere omtalte øgede omkostninger til snerydning og saltning i årets to første måneder.

Resultat af ejendommenes drift

Som følge af ovenstående blev resultatet af ejendommenes drift 43,4 mio. kr. (1. halvår 2025: 40,0 mio. kr.). Resultatet for 1. halvår 2026 er således øget med +3,4 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år (+9%).

Værdiregulering af investeringsejendomme

Der er i 1. halvår 2026 indtægtsført værdireguleringer med +5,1 mio. kr. (Q1 2026: +3,6 mio. kr.; Q2 2026: +1,5 mio. kr.) mod +16,1 mio. kr. i samme periode sidste år. Værdireguleringen relateres til de fortsættende investeringsejendomme og sammensættes af opskrivninger på +9,4 mio. kr., nedskrivninger på -4,8 mio. kr. og regulering af hensættelser til afgivne lejerabatter +0,5 mio. kr.

I 1. halvår 2026 er den samlede ejendomsportefølje, ekskl. hensættelser til lejerabatter, reguleret med +1,1 mio. kr. fordelt med +4,6 mio. kr. på de fortsættende ejendomme og -3,5 mio. kr. på aktiver bestemt for salg.

Det anvendte gennemsnitlige vægtede afkastkrav ved værdiansættelse af investeringsejendommene udgør 6,3% (1. halvår 2025: 6,4%, ultimo 2025: 6,3%).

Afkastprocent	Boliger	Kontor	Lager- og logistik	I alt
Sjælland	4,3	6,4	6,3	5,9
Jylland	-	-	7,8	7,8
Fyn	-	7,5	6,8	7,0
I alt	4,3	6,4	6,9	6,3

Anvendt vægtet gennemsnitlige afkastkrav pr. 30. juni 2026

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 2025.

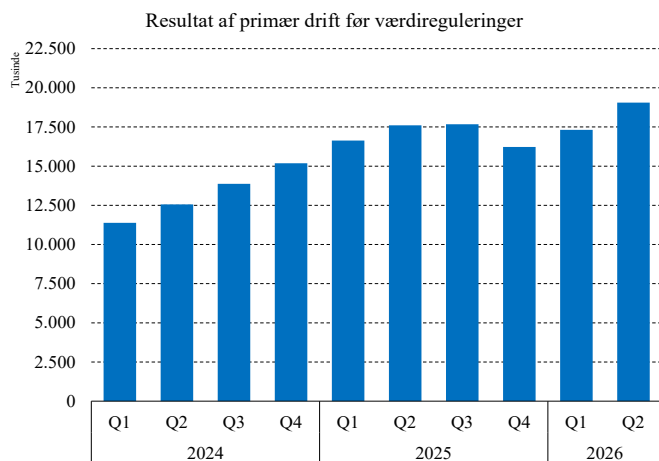
Administrationsomkostninger

Periodens administrationsomkostninger udgør 7,6 mio. kr. (1. halvår 2025: 6,4 mio. kr.). De øgede omkostninger kan primært henføres til implementering af Selskabets nye vederlagspolitik relateret til den nye strategi, hensættelser til fastholdelsesbonus samt øgede konsulentomkostninger efter fratrædelse af medarbejdere.

I perioden har der gennemsnitligt været fem fuldtidsansatte (1. halvår 2025: syv fuldtidsansatte).

Resultat af primær drift

Periodens resultat af primær drift udgør 41,4 mio. kr. (1. halvår 2025: 50,4 mio. kr.). Korrigeret for værdireguleringer af investeringsejendomme udgør **resultat af primær drift før værdireguleringer** 36,4 mio. kr. (1. halvår 2025: 34,2 mio. kr.).



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

Udviklingen i resultat af primær drift før værdireguleringer i forhold til 1. halvår 2025 er en kombination af såvel den positive udvikling i lejeindtægterne som de reducerede ejendomsomkostninger som beskrevet ovenfor.

Finansielle poster, netto

Opgjort netto udgør de finansielle poster i perioden -14,2 mio. kr. mod -18,1 mio. kr. i samme periode sidste år, svarende til en reduktion på +3,9 mio. kr.

DKK '000	H1 2025	H1 2026	Δ
Prioritetsrenter	-15.309	-13.277	+2.032
Bankrenter	-420	+30	+450
Øvrige renter	-60	-100	-40
Værdireguleringer	-1.059	-822	+237
Låneomkostninger	-1.256	0	+1.256
Finansielle poster, netto	-18.104	-14.169	+3.935

Udvikling i finansielle poster, netto.

De samlede omkostninger er realiseret på et lavere niveau end samme periode sidste år som følge af ordinære og ekstraordinære afdrag på prioritetsgælden, et lavere renteniveau, ingen låneomkostninger i H1 2026, omlægning af banklån til prioritetslån og positive urealiserede værdireguleringer.

Selskabets gennemsnitlige lånerente er reduceret fra 4,24% i 1. halvår 2025 til 4,15% ultimo 2025 og 4,00% i 1. halvår 2026.

Resultat af fortsættende aktiviteter før skat

Periodens resultat før skat, inkl. +5,1 mio. kr. i urealiserede værdireguleringer af ejendommene, er herefter et overskud på 27,3 mio. kr. (1. halvår 2025: 32,3 mio. kr. inkl. +16,1 mio. kr. i urealiserede værdireguleringer).

Langfristede aktiver

De langfristede aktiver udgør 1.598,5 mio. kr. (ultimo 2025: 1.635,2 mio. kr.) og er år-til-dato reduceret med -36,7 mio. kr., hvilket i al væsentlighed skyldes reklassificering af yderligere tre ejendomme og en grund til 'Aktiver bestemt for salg'.

Ejendomsporteføljen, ekskl. aktiver bestemt for salg, er pr. 30. juni 2026 bogført til en dagsværdi på 1.597,1 mio. kr. (ultimo 2025: 1.633,6 mio. kr.) ved et gennemsnitligt vægtet forrentningskrav på 6,3% (ultimo 2025: 6,3%). Værdien svarer til gennemsnitligt 10.220 kr. pr. m² (ultimo 2025: 10.004 kr. pr. m²).

Af den samlede reduktion på -36,5 mio. kr. kan -43,6 mio. kr. henføres til reklassifikation af yderligere tre ejendomme og en grund til 'Aktiver bestemt for salg', +1,1 mio. kr. til dagsværdireguleringer, +0,4 mio. kr. til regulering af hensættelser til lejerabat og +5,6 mio. kr. til aktiverede forbedringsarbejder.

Køb og salg af ejendomme

Som oplyst i børsmeddelelse nr. 30 pr. 11. juni 2026 har Selskabet solgt fire ejendomme med en samlet salgspris på 86,9 mio. kr. med overtagelse pr. 1. juli 2026. Selskabet får frigjort likviditet i størrelsesordenen +37 mio. kr. efter indfrielse af belåningen i ejendommene. De solgte ejendomme er pr. 30. juni indregnet i balancen som 'Aktiver bestemt for salg'.

Selskabet er i due diligence proces med yderligere tre ejendomme, uden at der er endelige kontraktforhandlinger i gang.

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

Lejerestancerne har gennem hele perioden ligget på et stabilt lavt niveau. Ultimo udgør de samlede tilgodehavender fra lejerne 0,8 mio. kr. (ultimo 2025: 0,5 mio. kr.) og der er ikke realiseret tab i perioden.

Egenkapitalen

Egenkapitalen pr. 30. juni 2026 udgør 800,3 mio. kr. (ultimo 2025: 791,4 mio. kr.). Stigningen i egenkapitalen er en følge af periodens resultat efter skat (+18,2 mio. kr.), hensættelser til aktieoptionsprogrammet (+0,2 mio. kr.) og tilbagekøb af egne aktier (-9,5 mio. kr.).

Bestyrelsen blev på generalforsamlingen 21. april 2022 be myndiget 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 9,5 mio. kr. under denne bemyndigelse.

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.

Beholdningen af egne aktier udgør 122.340 stk. aktier svarende til 4,60% af selskabskapitalen. Gennemsnitlig erhvervelseskurs udgør 168,71 kr. pr. aktie. Selskabskapitalen er 5,3 mio. kr. og det samlede antal aktier er 2.659.442 stk. inklusiv egne aktier, svarende til at der er 2.537.102 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 2026 udgør den indre værdi pr. aktie 315,42 mod 278,32 pr. 30. juni 2025 og 306,60 pr. 31. december 2025, svarende til en stigning på henholdsvis 13,3% og 2,9%

Langfristede forpligtelser

De langfristede forpligtelser udgør 840,6 mio. kr. (2025: 868,9 mio. kr.) og sammensættes af gæld til finansieringsinstitutter på 679,5 mio. kr. (2025: 709,1 mio. kr.), udskudte skatteforpligtelser 111,9 mio. kr. (2025: 111,6 mio. kr.), deposita 49,1 mio. kr. (2025: 48,1 mio. kr.) samt leasingforpligtelser på 0,1 mio. kr. (2025: 0,1 mio. kr.).

Den samlede gældsportefølje, inkl. forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg, udgør 729,9 mio. kr. (2025: 752,8 mio. kr.) og består nu alene af prioritetsgæld efter indfrielse af banklån i Q2 2025. Af den samlede gældsportefølje er 25% optaget med fast rente på 4%, 40% med fast rente i op til 5 år (F5, ca. 3,75 år tilbage af fastrente perioden) og 35% med kort finansiering med rentefastsættelse hver 6. måned (cibor6).

Prioritetsgælden fordeles på de fortsættende aktiver med 695,2 mio. kr. (2025: 725,9 mio. kr.) og aktiver bestemt for salg med 34,7 mio. kr. (ultimo 2025: 26,9 mio. kr.).

I forhold til ejendomsporteføljens værdi (fortsættende aktiver) udgør den nettorentebærende gæld (Loan to Value) ultimo perioden 42,7% (ultimo 2025: 42,3%).

Periodens pengestrømme

Selskabets pengestrøm fra driftsaktiviteten udgør +16,4 mio. kr. (1. halvår 2025: +16,6 mio. kr.). Udviklingen afspejler et resultat af primær drift der i 1. halvår 2026, korrigeret for udsving i driftskapitalen, er på niveau med 1. halvår 2025 kombineret med en væsentlig reduktion i de finansielle omkostninger.

Periodens pengestrøm fra investeringsaktivitet (-6,1 mio. kr.) sammensættes af forbedringer af investeringsejendommene og et mindre indkøb af driftsmidler.

Periodens pengestrøm fra finansieringsaktivitet (-32,5 mio. kr.) sammensættes af et ekstraordinært afdrag på prioritetsgælden (-15,3 mio. kr.) i forbindelse med salg af ejendomme pr. 1. juli 2025, ordinære afdrag på prioritets- og leasinggæld (-8,8 mio. kr.), indbetaling af deposita (+1,1 mio. kr.) samt køb af egne aktier (-9,5 mio. kr.).

Periodens samlede pengestrøm udgør herefter -22,2 mio. kr. (1. halvår 2025: +28,5 mio. kr.) med en likviditet ultimo på +12,6 mio. kr.

Forventninger til hele 2026

Selskabet fastholder den i børsmeddelelse nr. 30 pr. den 11. juni 2026 udmeldte forventning til et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet +69 mio. kr.

Pengestrømme fra driftsaktiviteten i niveauet +40 mio. kr. og en udlejningsgrad ultimo 2026 i niveauet 90 - 92% er uændrede, jf. 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. juni 2026.



Hjørnekontoret, Brøndby

Ledelses- og revisionspåtegninger

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. juni 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. juni 2026 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. juni 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 overfor.

Brøndby, den 24. august 2026

Direktion

Torben Schultz
Adm. direktør

Bestyrelse

Niels Roth
Formand

Peter Olsson
Næstformand

Søren Hofman Laursen

Kristian Myrup

Resultat- og totalindkomstopgørelse	2. kv	2. kv	1. halvår	1. halvår	
Beløb i DKK '000	2026	2025	2026	2025	2025
RESULTATOPGØRELSE					
Lejeindtægter	28.572	27.652	56.202	53.993	108.664
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-5.620	-7.110	-12.790	-13.971	-27.467
Resultat af ejendommenes drift	22.952	20.542	43.412	40.021	81.196
Værdireguleringer af investeringsejendomme	1.493	13.368	5.062	16.131	63.239
Bruttoresultat	24.444	33.910	48.474	56.152	144.436
Administrationsomkostninger	-4.198	-3.230	-7.646	-6.375	-14.250
Andre driftsindtægter	304	298	607	594	1.196
Resultat af primær drift	20.551	30.978	41.435	50.372	131.381
Finansielle indtægter	29	5	29	5	51
Finansielle omkostninger	-6.630	-9.183	-13.377	-17.051	-30.729
Værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser	-2.562	-1.919	-822	-1.059	-65
Resultat af fortsættende aktiviteter før skat	11.389	19.882	27.266	32.268	100.639
Skat af fortsættende aktiviteter	-2.506	-4.374	-5.998	-7.099	-11.624
Resultat af fortsættende aktiviteter	8.884	15.508	21.267	25.169	89.015
Resultat af ophørende aktiviteter	-2.693	-2.807	-3.073	-1.956	5.132
Resultat i alt	6.191	12.701	18.194	23.213	94.147
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE					
Resultat efter skat	6.191	12.701	18.194	23.213	94.147
Anden totalindkomst efter skat	0	0	0	0	0
TOTALINDKOMST	6.191	12.701	18.194	23.213	94.147
Resultat pr. aktie i kr.	13,13	11,44	15,56	14,36	36,16
Udvandet resultat pr. aktie i kr.	13,04	11,42	15,45	14,34	36,02

Balance - Aktiver	30. juni	30. juni	31. dec.
Beløb i DKK '000	2026	2025	2025
Investeringsejendomme	1.588.746	1.612.104	1.630.074
Igangværende projekter, investeringsejendomme	8.345	7.648	3.569
Leasingaktiver	536	2.128	975
Driftsmidler og inventar	887	398	544
Langfristede aktiver	1.598.514	1.622.278	1.635.162
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	846	633	542
Andre tilgodehavender	443	1.520	1.196
Tilgodehavende skat	0	0	6
Periodeafgrænsningsposter	3.724	4.084	3.979
Tilgodehavender	5.013	6.238	5.723
Likvide beholdninger	12.566	45.441	34.807
Aktiver bestemt for salg	86.875	0	43.301
Kortfristede aktiver	104.454	51.679	83.831
Aktiver i alt	1.702.968	1.673.956	1.718.993

Balance - Passiver	30. juni	30. juni	31. dec.
Beløb i DKK '000	2026	2025	2025
Selskabskapital	5.319	5.319	5.319
Egne aktier	-20.641	-5.930	-11.157
Optionsprogram	599	339	476
Overført resultat.	814.984	725.856	796.790
Egenkapital i alt	800.261	725.584	791.428
Udskudte skatteforpligtelser	111.946	105.782	111.668
Deposita	49.159	47.025	48.099
Prioritetsgæld	679.488	753.039	709.080
Bankgæld	0	12.895	0
Leasingforpligtelse	50	1.320	99
Langfristede forpligtelser	840.643	920.062	868.947
Skyldig selskabsskat	4.654	520	0
Prioritetsgæld.	15.779	17.502	16.817
Bankgæld.	0	1.237	0
Leasingforpligtelse.	513	834	917
Leverandørgæld	3.056	1.957	4.720
Moms	416	536	465
Anden gæld.	1.981	4.351	5.402
Periodeafgrænsningsposter.	998	1.374	3.299
Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg	34.667	0	26.998
Kortfristede forpligtelser	62.065	28.310	58.618
Passiver i alt	1.702.968	1.673.956	1.718.993

Egenkapitalopgørelse for Koncernen	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Beløb i DKK '000			
Egenkapital 1. januar 2025	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
Totalindkomst i alt	0	70.934	70.934
Aktieoptionsprogram	0	137	137
Køb af egne aktier	0	-5.226	-5.226
Egenkapital 31. december 2025	5.319	786.109	791.428
Totalindkomst i alt	0	18.194	18.194
Aktieoptionsprogram	0	124	124
Køb af egne aktier	0	-9.485	-9.485
Egenkapital 30. juni 2026	5.319	794.942	800.261

Pengestrømsopgørelse	2. kv	2. kv	1. halvår	1. halvår	
Beløb i DKK '000	2026	2025	2026	2025	2025
Resultat af primær drift	20.551	30.978	41.435	50.372	131.381
Resultat af primær drift, ophørende aktiviteter	-2.838	-3.027	-3.152	-1.609	7.795
Tilbageførsel af ikke likvide poster	526	423	765	498	1.798
Tilbageførsel af værdireguleringer	1.051	-8.968	-1.512	-11.531	-65.998
Ændring i driftskapital	-3.780	-1.583	-6.726	-2.681	3.503
Betalt selskabsskat	0	-414	-193	-414	-1.500
Pengestrøm fra primær drift	15.509	17.408	30.616	34.634	76.979
Finansielle indtægter	29	5	29	5	51
Finansielle omkostninger	-7.058	-9.840	-14.250	-18.006	-32.583
Pengestrøm fra driftsaktivitet	8.480	7.573	16.395	16.633	44.448
Forbedringer af investeringsejendomme	-2.752	-3.733	-5.611	-7.869	-10.493
Køb af driftsmidler	-382	1	-495	-62	-374
Salg af investeringsejendomme	0	0	0	0	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-3.133	-3.732	-6.106	-7.930	-10.867
Optagelse af prioritetsgæld	0	325.731	0	325.731	324.784
Indfrielse af prioritetsgæld	-15.267	-297.715	-15.267	-297.715	-304.783
Afdrag på prioritetsgæld	-4.093	-4.314	-8.387	-8.629	-17.396
Indfrielse af bankgæld	0	0	0	0	-13.793
Afdrag på bankgæld	0	-297	0	-584	-923
Afdrag på leasinggæld	-228	-195	-453	-404	-849
Køb af egne aktier	-5.508	0	-9.484	0	-5.226
Deposita, lejere	442	1.095	1.059	1.440	2.514
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-24.653	24.306	-32.531	19.839	-15.671
Pengestrøm i alt	-19.307	28.147	-22.241	28.543	17.909
Likvider, primo	31.873	17.294	34.807	16.898	16.898
Likvider, ultimo	12.566	45.441	12.566	45.441	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, 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 2025.

3. Prioritets- og bankgæld

Selskabets ejendomme er finansieret med danske realkreditlån. Realkreditlån søges optaget med lang løbetid (20 - 30 år) med op til 10-års udsat amortisering.

Realkreditlånene er enten optaget med kort finansiering med rente fastsættelse hver 6. måned (cibor 6), med rentefastsættelse hvert 5. år (F5) eller med fast rente i hele lånet løbetid.

DKK '000	30.06.26	31.12.25
<u>Fortsættende aktiviteter:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	695.267	725.897
Nominal værdi af prioritetsgæld	707.771	726.750
Prioritetsgælden forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	15.779	16.817
Efter et år til og med fem år	72.138	66.404
Efter fem år efter balancedagen	607.350	642.676
	695.267	725.897
Prioritetsgælden er indregnet således i balancen:		
Langfristede forpligtelser	679.488	709.080
Kortfristede forpligtelser	15.779	16.817
	695.267	725.897
<u>Ophørende aktiviteter:</u>		
Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg	34.667	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	30.06.26	31.12.25
<i>Bestyrelsen:</i>		
Bestyrelseshonorar	388	775
<i>Direktionen:</i>		
Bortset fra sædvanligt ledelsesvederlag er der ingen transaktioner i perioden	0	0

Transaktioner med tilknyttede virksomheder:

	Moderselskabet	
DKK '000	30.06.26	31.12.25
Koncernintern leje	260	530
Salg af administrationsydelser	5.583	11.101
Finansielle indtægter	3.903	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
Baltorpevej 154	2750	Ballerup			4.240
Baltorpevej 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			952.041	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			1.703
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			645.050	40%	101.580
Hovedtotal ekskl. aktiver bestemt for salg			1.597.091	100%	156.267