

DELÅRSRAPPORT FOR 1. KVARTAL 2022

Vækst i EBIT på 12 % sammenlignet med samme periode sidste år

Ejendoms køb i 2022 til dato på ca. DKK 2 mia.

- Omsætning på DKK 470 mio. i første kvartal 2022 mod DKK 399 mio. for samme periode sidste år – en vækst på 18 %, der kan henføres til såvel Ejendomme som Projekt & Service. Jeudans lejeindtægter reguleres i al væsentlighed med udviklingen i nettoprisindekset
- Resultat før finansielle poster (EBIT) på DKK 219 mio. mod DKK 196 mio. – en vækst på 12 %
- Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 186 mio. mod DKK 170 mio. – en vækst på 10 %
- Stigende renteniveau medfører positiv kursregulering af finansielle gældsforpligtelser med DKK 1.162 mio. Efter 31. marts 2022 er kursreguleringen øget til ca. DKK 1.700 mio.
- Resultat før skat på DKK 1.356 mio. mod DKK 675 mio.
- Køb af ejendomme i 2022 til dato for ca. DKK 2 mia.
- Likviditetsberedskab på mere end DKK 1 mia.
- Jeudan fastholder de 30. april 2022 opdaterede forventninger for 2022 om et resultat før finansielle poster (EBIT) i niveauet DKK 975-1.025 mio. (2021: DKK 876 mio.) og et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i niveauet DKK 820-870 mio. (2021: DKK 768 mio.) på baggrund af en omsætning i niveauet DKK 1,9 mia. (2021: DKK 1.814 mio.).

"Jeudan offentliggør i dag et tilfredsstillende resultat før finansielle poster på DKK 219 mio. og et resultat før skat på DKK 1,4 mia. for de første tre måneder af 2022", udtaler adm. direktør Per W. Hallgren.

"Med et positivt første kvartal fastholdes vores opdaterede forventninger til 2022. Vejen dertil er et kontinuert vedholdende fokus på at imødekomme kundernes ønsker til moderne kontorlejemål og kontraktvilkår såvel som en pålidelig og ordentlig udlejer og samarbejdspartner. Jeudans udvikling i 2022 bekræfter, at kunderne anerkender denne tilgang," slutter Per W. Hallgren.

Yderligere oplysninger:

Per W. Hallgren, adm. direktør, tlf. 3947 9102

DKK mio.		1. kvrt. 2022	1. kvrt. 2021	2021
Resultatopgørelse				
Nettoomsætning		470	399	1.814
Bruttoresultat		261	233	1.037
Resultat før finansielle poster (EBIT)		219	196	876
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)		186	170	768
Kurs- og værdireguleringer		1.169	505	2.248
Resultat før skat		1.356	675	3.016
Resultat		1.056	526	2.352
Balance (ultimo)				
Investeringsjendomme m.m.		31.296	28.412	31.012
Samlede aktiver		31.668	28.736	31.369
Egenkapital		11.138	8.389	10.079
Forpligtelser		20.530	20.347	21.290
Pengestrømme				
Driftsaktiviteter		80	132	683
Investeringsaktiviteter		-298	-50	-941
Finansieringsaktiviteter		22	-88	167
Pengestrømme i alt		-195	-6	-90
Regnskabsrelaterede nøgletal				
EBVAT/gns. egenkapital*	%	7,0	8,4	8,6
Forrentning af egenkapital (ROE)*	%	39,7	25,9	26,4
Egenkapitalandel, ultimo	%	35,2	29,2	32,1
Rentedækning	x	6,5	6,9	7,5
Aktierelaterede nøgletal				
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	275	249	275
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK	201	151	182
Kurs/indre værdi (P/BV)	x	1,37	1,65	1,51
EBIT pr. aktie (EBITPS)*	DKK	15,8	14,2	15,8
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)*	DKK	13,5	12,3	13,9
Resultat pr. aktie (EPS)*	DKK	76,3	37,9	42,4
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)*	DKK	5,8	9,5	12,3
Antal aktier, ultimo	1.000	55.432	55.432	55.432
Markedsværdi, ultimo	DKK mio.	15.244	13.803	15.244

* omregnet til årsbasis

LEDELSESBERETNING

Koncernens omsætning i første kvartal 2022 udgjorde DKK 470 mio. mod DKK 399 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 18 %. Væksten kan henføres til såvel Ejendomme som Projekt & Service.

Resultat før finansielle omkostninger (EBIT) udgjorde i første kvartal 2022 DKK 219 mio. mod DKK 196 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 12 %.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde DKK 186 mio. mod DKK 170 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 10 %.

Bestyrelsen betragter resultaterne som tilfredsstillende.

Et fortsat stigende renteniveau i første kvartal 2022 medfører en positiv kursregulering af de finansielle gældsforpligtelser på DKK 1.162 mio. mod DKK 501 mio. for samme periode sidste år.

Resultat før skat blev herefter DKK 1.356 mio.

Udlejning

I løbet af 2021 oplevede Jeudan en meget positiv udvikling i efterspørgslen efter velbeliggende kontorlokaler med gode parkeringsmuligheder, og Jeudans løbende fokus på at levere kvalificeret og pålidelig service samt fleksible og tidssvarende kontrakter uden binding og med muligheder for at skalere op og ned i areal. Jeudan opnåede en firdobling af nettoudlejningen i forhold til 2020 og tomgangen var ultimo 2021 under 2 %. Dette medfører dog også, at med begrænsede ledige arealer er den høje nettoudlejning svær at udbygge eller fastholde.

I årets første tre måneder er der blevet indgået nye lejekontrakter med en samlet årlig leje på DKK 34 mio. mod DKK 62 mio. for samme periode sidste år.

Opsigelser af lejemål svarede til en årsleje på DKK 37 mio. mod DKK 29 mio. for samme periode sidste år.

Nettoudlejningen blev dermed negativ med DKK 3 mio. i første kvartal 2022.

95 % af Jeudans ejendomsportefølje er aktuelt beliggende i København. Og her udgjorde Jeudans udlejningsprocent ekskl. udviklingsejendomme 97,5 ultimo marts 2022 mod 98,6 ultimo 2021. Tillægges ledige arealer i udviklingsejendomme i København udgør udlejningsprocenten 96. Det generelle kontorudlejningsmarked i København havde ultimo december 2021, der er seneste offentliggjorte tal, en udlejningsprocent på 89,5.

Investeringsmarked generelt

Velbeliggende primære ejendomme i Indre København, med et stabilt cash flow, oplever fortsat en stor interesse som følge af et fortsat lavt, omend stigende renteniveau, et fortsat stort placeringsbehov og høje udlejningsprocenter. Dette ses afspejlet i fortsat lave afkastkrav og en rekordstor transaktionsvolumen i 2021. Dette på trods af situationen i Ukraine og stigende inflation.

Ruslands angreb på Ukraines suverænitet med invasionen 24. februar 2022 har skubbet til hele verdensøkonomien og påvirket mange økonomiske faktorer i Danmark såvel som i udlandet. Den mest markante påvirkning, som der endnu er konstateret set fra et økonomisk perspektiv, er inflationsstigningerne og de efterfølgende rentestigninger. Inflationen var allerede inden da stigende som en konsekvens af forsyningskrisen og stigende energipriser. Dette medførte i efteråret 2021 stigninger i den lange rente, der i 1. kvartal 2022 nu også ses på den korte rente.

Transaktionsvolumen i 2021 var rekordstor og vurderes at være i omegnen af DKK 120 mia., hvoraf boligudgør størstedelen med en andel på ca. 53 %, mens kontor og industri udgør henholdsvis ca. 16 % og ca. 13 %. Udviklingen er drevet af både et større antal transaktioner, et generelt højere prisniveau og flere enkeltstående store handler. Disse tendenser er en konsekvens af et likviditetsoverskud på markedet, der bl.a. skyldes et fortsat lavt renteniveau på trods af inflationsstigningerne. Dette forstærkes af et fortsat begrænset udbud af investeringsejendomme, hvor der dog ses en

svagt stigende tendens. Udenlandske investorer bidrager i stort omfang til den danske transaktionsvolumen, idet de i 2021 stod for ca. 50 % af den samlede volumen.

Der er fortsat stor efterspørgsel efter kontorejendomme i København som følge af segmentets relativt høje og stabile udlejningsprocenter. Det har medført, at kontorejendomme handles til et stadigt lavt afkastkrav, der betragtes som stagnerende. Der ses ydermere en tendens på markedet for kontorlejemål, hvor erhvervskunder ønsker fleksibilitet i aftaleforholdene og efterspørger attraktive arbejdspladser på centrale beliggenheder, der kan tiltrække især yngre medarbejdere. Dette har Jeudan tilpasset sig tidligere.

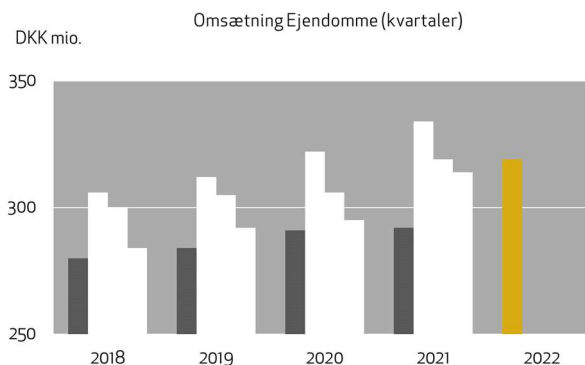
Detailhandlen var hårdt ramt af Coronakrisen og de underliggende tendenser i samfundet, men har formået at vende sig i kølvandet på krisen. Afkastkravene i København er stagneret, tomgangsprocenterne er i bedring, og nettolejen uændret. Dette har medført fallende usikkerhed i markedet for detailejendomme, der derfor forventes at stige relativt volumenmæssigt til sammenligning med resten af markedet i 2022.

Boligmarkedet er fortsat et meget eftertragtet segment blandt ejendomsinvestorer. Det ses i historisk lave afkastkrav drevet af lave tomgangs niveauer og stigende indbyggertal, hvorfor konkurrencen på markedet er hård og prisniveauet højt.

Nybyggeri i København kan på sigt medføre svagt stigende tomgangs niveauer og stagnerende lejenniveauer. Jeudan vurderer dog fortsat risikoen forbundet hertil som lav, idet tilstedeværelse af byggemuligheder i Indre København, hvor Jeudans primære portefølje er placeret, er begrænset.

Investeringsjendomme

Lejeindtægter m.v. udgjorde i første kvartal 2022 DKK 319 mio. mod DKK 292 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 9 %. Væksten kan blandt andet henføres til en højere udlejningsprocent, genudlejninger til en højere leje, pristalsregulering af lejen samt nyinvesteringer.

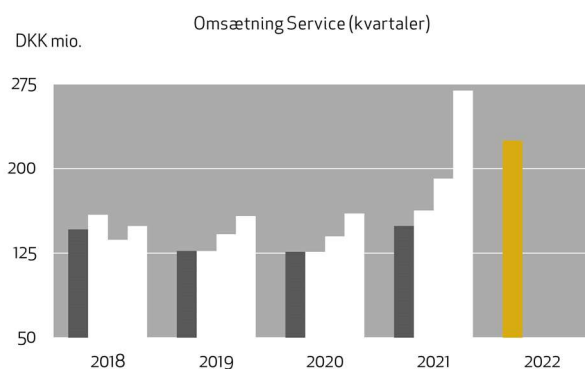


Ejendommens *driftsomkostninger* udgjorde DKK 75 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.

Herefter udgjorde segmentets *bruttoresultat* DKK 244 mio. mod DKK 217 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 12 %.

Service

Aktivitetsniveauet i Service blev i første kvartal 2022 højere end ventet, og omsætningen udgjorde DKK 225 mio. mod DKK 149 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på godt 50 %. Væksten kan blandt andet henføres til den høje udlejning i slutningen af 2021 og dermed istandsættelser og indretninger.



Drifts- og produktionsomkostningerne udgjorde DKK 202 mio. mod DKK 130 mio. for samme periode sidste år, svarende til en stigning på 55 % og kan henføres til det stigende aktivitetsniveau.

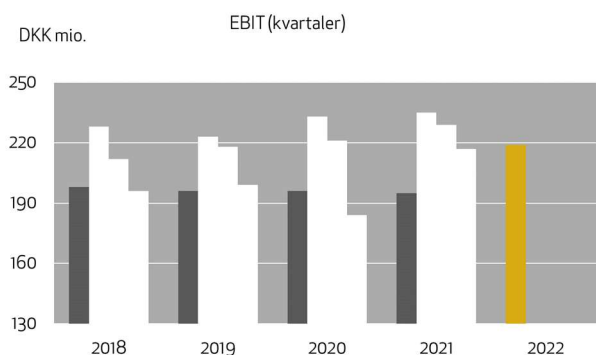
Herefter udgjorde *bruttoresultatet* DKK 23 mio. mod DKK 19 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 21 %.

Koncern

Koncernens *salgs- og marketingomkostninger* udgjorde DKK 4 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.

Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde DKK 38 mio. mod DKK 33 mio. for samme periode sidste år. Nyansættelser hen over 2021 i kundevendte funktioner til at håndtere et konkurrencepræget udlejningsmarked er medvirkende til stigningen.

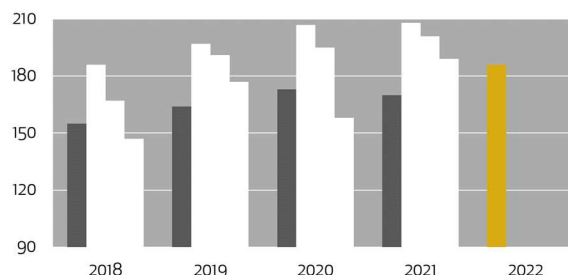
Koncernens *resultat før finansielle poster (EBIT)* udgjorde herefter DKK 219 mio. mod DKK 196 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 12 %.



De finansielle poster (netto) udgjorde DKK -32 mio. mod DKK -26 mio. for samme periode sidste år. Stigningen kan henføres til en forlængelse af udløbne renteaftaler samt udvidelse af renteaftaleporteføljen for samlet DKK 2 mia., hvorefter Jeudan har sikret renten på ca. 80 % af realkreditfinansieringen med en gennemsnitlig løbetid på ca. 10 år. Herudover er de resterende 20 % påvirket af det stigende renteniveau. Den samlede rentebærende gæld udgjorde DKK 17,3 mia. ultimo marts 2022 mod DKK 17,9 mia. ultimo marts 2021.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT), udgjorde herefter DKK 186 mio. mod DKK 170 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 10 %.

DKK mio. Resultat før kurs- og værdiregulering (EBVAT, kvartaler)



Kurs- og værdireguleringer

Ved udgangen af hvert kvartal vurderes ejendommens dagsværdi på grundlag af udviklingen i ejendommens nettoresultat, reservationer til besluttede ombygninger og ejendommens afkast.

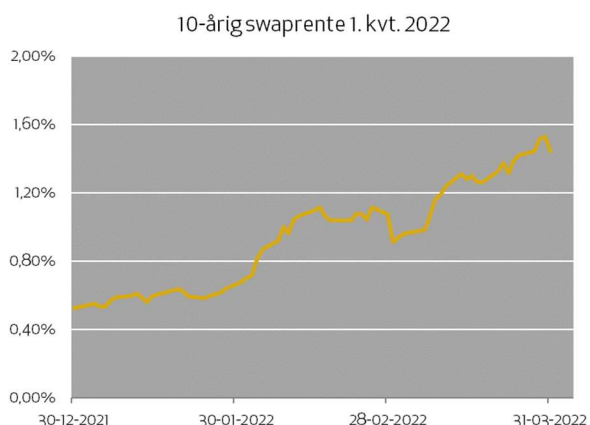
På investeringssiden er der fortsat en stor efterspørgsel efter primære ejendomme – det vil sige velbeliggende og velordnede ejendomme – hvor udbuddet trods et stigende omfang fortsat ikke kan følge med efterspørgslen.

Jeudan har senest i december 2021 vurderet det fastsatte afkastkrav for den enkelte ejendom og vurderer ikke at der på nuværende tidspunkt er grundlag for at revurdere afkastniveauerne.

Salg af ejendomme udenfor fokusområdet har medført en mindre gevinst.

De finansielle gældsforpligtelser værdireguleres til dagsværdi og påvirkes således af renteutviklingen. Jeudans finansieringsstrategi er – som for ejendomsinvesteringerne – langsigtet, hvorfor størstedelen af finansieringsrenterne er låst med lang løbetid.

På baggrund af et fortsat stigende renteniveau i første kvartal 2022 er der pr. 31. marts 2022 opgjort en *positiv regulering af de finansielle gældsforpligtelser* på DKK 1.162 mio. mod på DKK 501 mio. for samme periode året før.



Resultatet før skat udgjorde herefter DKK 1.356 mio. mod DKK 675 mio. for samme periode sidste år.

Efter skat blev periodens resultat DKK 1.056 mio. mod DKK 526 mio. for samme periode sidste år.

Balancen

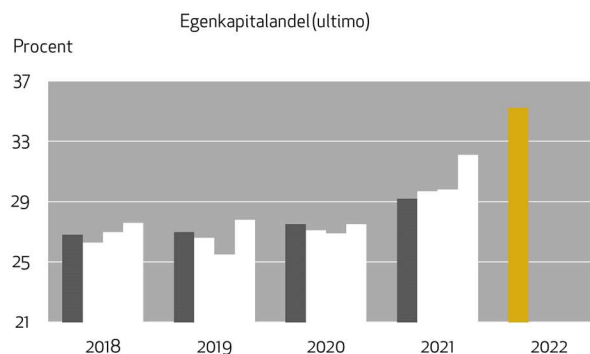
Ejendomme inkl. domicilejendom og igangværende projekter udgjorde ultimo marts 2022 DKK 31,3 mia. mod DKK 28,4 mia. på samme tidspunkt sidste år og DKK 31,0 mia. ved årsskiftet.

De materielle aktiver blev netto forøget med DKK 284 mio. i første kvartal 2022. Stigningen kan primært henføres til forbedringer af ejendomme, afholdte omkostninger ved igangværende byggeprojekter samt netto-salg af ejendomme.

Jeudan har i første kvartal 2022 købt boligejendommen Lille Strandstræde 6, København K. I samme periode har Jeudan solgt detailejendommene Astersvej 3-7, Roskilde og Måløv Stationsplads 1-19, Måløv. Samlet et nettosalg på DKK 20 mio.

Koncernens egenkapital udgjorde pr. 31. marts 2022 DKK 11,1 mia. mod DKK 8,4 mia. pr. 31. marts 2021 og DKK 10,1 mia. ved årsskiftet. Ændringen siden årsskiftet kan primært henføres til periodens resultat.

Egenkapitalandelen udgjorde 35,2 % ultimo marts 2022 mod 32,1 % ved årsskiftet. Jeudan har aktuelt en opkøbskapacitet på ca. DKK 4-5 mia. ud fra kapitalpolitikken om en egenkapitalandel i niveauet 30-33 %.



De langfristede forpligtelser udgjorde DKK 19,0 mia. pr. 31. marts 2022 mod DKK 19,1 mia. pr. 31. marts 2021 og DKK 19,9 mia. ved årsskiftet. Faldet siden årsskiftet kan henføres til faldet i gælden på realkreditfinansieringen som følge af stigningen i renteniveauet.

Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen for ændring i driftskapitalen udgjorde i første kvartal 2022 DKK 94 mio. mod DKK 171 mio. for samme periode sidste år. Faldet kan henføres til betalt selskabsskat for 2021 med DKK 99 mio.

Efter ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 80 mio. mod DKK 132 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen fra investeringsaktiviteterne, der primært kan henføres til forbedringer af ejendomme samt nettoejendoms-køb, udgjorde DKK -298 mio. mod DKK -50 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen fra finansieringsaktiviteterne udgjorde DKK 22 mio. mod DKK -88 mio. for samme periode sidste år. Finansieringsaktiviteten kan henføres til nettooptagelse af realkreditbelåning i ejendomme, der delvist modsvares af afdrag på gælden.

Herefter udgjorde de samlede pengestrømme DKK -195 mio. mod DKK -6 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetsberedskabet (inkl. trækingsrettigheder) udgjorde DKK 1.093 mio. pr. 31. marts 2022 mod DKK 888 mio. ved årsskiftet.

Begivenheder efter 31. marts 2022

På Jeudans ordinære generalforsamling 20. april 2022 blev bestyrelsens forslag om udbetaling af udbytte med DKK 2,40 pr. aktie, svarende til en samlet udlodning på DKK 133 mio. godkendt.

Jeudan meddelte 30. april 2022 i selskabsmeddelelse nr. 329, at Jeudan havde købt Antonigade 2-10, Kristen Bernikowsgade 1-13, Pilestræde 6-16 samt Østergade 32-34 og 42, der samlet går under betegnelsen Galleri K. Købet er sket gennem køb af Galleri K Retail ApS med en egenkapital og rentebærende gæld for ca. DKK 2 mia. Ejendommene overtages i løbet af andet kvartal 2022.

Herudover er der ikke efter 31. marts 2022 indtruffet væsentlige begivenheder.

Forventninger 2022

Jeudan vil løbende opsøge yderligere rentable investeringer i velordnede kontorejendomme i København med fortsat fokus på vækst og stabilitet i den primære indtjening.

På baggrund af de aktuelle ejendomsinvesteringer og et lidt lavere aktivitetsniveau i Service forventes fortsat en nettoomsætning i niveauet DKK 1,9 mia. (2021: DKK 1.814 mio.).

Resultat før finansielle omkostninger forventes fortsat i niveauet 975-1.025 mio. (2021: DKK 876 mio.).

Jeudans finansiering er langsigtet, og primo 2022 er renten på ca. 80 % af realkreditfinansieringen fastlåst ved anvendelse af renteaftaler med en gennemsnitlig løbetid på ca. 10 år.

Efter finansielle omkostninger forventes fortsat et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i niveauet DKK 820-870 mio. (2021: DKK 768 mio.).

Jeudan vil fortsætte bestræbelserne på at øge ejendommens værdi gennem kundefokus, bygningsforbedringer og effektivisering af driften. Herved dannes grundlag for positive værdireguleringer af ejendommens værdi. Hertil kan komme værdireguleringer af

såvel ejendomme som finansielle gældsforpligtelser – positive som negative – som følge af udviklingen i priserne på ejendomsmarkedet og på de finansielle markeder.

Jeudans lejeindtægter reguleres i al væsentlighed med udviklingen i nettoprisindekset, og jf. ovenfor er renten på ca. 80 % af realkreditfinansieringen fastlåst ved anvendelse af renteaftaler med en gennemsnitlig løbetid på ca. 10 år. De nuværende volatile finansielle markeder og den stigende inflation kan således påvirke resultaterne både positivt og negativt.

De her beskrevne forventninger til den økonomiske udvikling er ifølge deres natur forbundet med risici og usikkerhedsfaktorer, der kan medføre væsentlige afvigelser i forhold til det forventede. Usikkerhedsfaktorerne udgøres blandt andet af udviklingen i Ukraine-situationen, leje- og serviceindtægter, omkostninger til drift og vedligeholdelse samt i et vist omfang rentesatser. For en uddybning af disse og andre faktorer henvises til afsnittet om risikofaktorer i Jeudans seneste årsrapport.

Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2021.

Bilag

Koncernens resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, hovedtal på kvartalsbasis, segmentoplysninger samt dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter.

FINANSKALENDER

17. aug. 2022	Rapport for 1.-2. kvartal 2022
16. nov. 2022	Rapport for 1.-3. kvartal 2022
31. dec. 2022	Regnskabsåret slutter

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 31. marts 2022 for Jeudan A/S.

Delårsrapporten, som ikke er revideret eller gennemgået af Koncernens revisor, er aflagt i overensstemmelse med IAS 34, *Præsentation af delårsrapporter*, som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Det er vores opfattelse, at delårsrapporten giver et retvisende billede af Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2022 samt af resultatet af Koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 31. marts 2022.

Vi anser ledelsesberetningen for at indeholde en retvisende redegørelse for udviklingen i Koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat og pengestrømme og Koncernens finansielle stilling som helhed samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som Koncernen står over for.

København, 23. maj 2022

Direktionen

Per Wetke Hallgren
Adm. direktør

Bestyrelsen

Niels Jacobsen
(formand)

Tom Knutzen
(næstformand)

Claus Gregersen

Helle Okholm

Nicklas Hansen

Resultatopgørelse

DKK 1.000	1. kv. 2022	1. kv. 2021	2021
Nettoomsætning	469.643	399.314	1.813.573
Driftsomkostninger	-209.045	-166.729	-776.334
Bruttoresultat	260.598	232.585	1.037.239
Salgs- og marketingomkostninger	-4.291	-3.524	-17.157
Administrationsomkostninger	-37.525	-32.962	-143.703
Resultat før finansielle poster (EBIT)	218.782	196.099	876.379
Finansielle indtægter	1.697	2.605	9.581
Finansielle omkostninger	-34.171	-28.963	-117.914
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	186.308	169.741	768.046
Gevinst/tab ejendomme	7.565	4.518	1.761.805
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	1.161.719	500.549	486.482
Resultat før skat	1.355.592	674.808	3.016.333
Skat af periodens resultat	-299.585	-149.133	-664.543
Periodens resultat	1.056.007	525.675	2.351.790
Periodens resultat pr. aktie (DKK)	19,07	9,49	42,45
Periodens resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	19,07	9,49	42,45
Totalindkomstopgørelse			
DKK 1.000	1. kv. 2022	1. kv. 2021	2021
Periodens resultat	1.056.007	525.675	2.351.790
Anden totalindkomst	0	0	0
Totalindkomst	1.056.007	525.675	2.351.790

Balance

DKK 1.000	31. mar. 2022	31. mar. 2021	31. dec. 2021
Aktiver			
Materielle aktiver:			
Investeringsejendomme	30.561.266	27.904.538	30.428.509
Domicilejendom	202.639	202.971	202.639
Igangværende projekter, investeringsejendomme	532.020	304.425	380.382
Driftsmateriel og inventar	30.920	34.541	33.658
Materielle aktiver i alt	31.326.845	28.446.475	31.045.188
Langfristede aktiver i alt	31.326.845	28.446.475	31.045.188
Tilgodehavender:			
Indestående Grundejernes Investeringsfond	8.792	8.364	8.792
Igangværende arbejder	229.336	151.056	245.736
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	17.340	28.000	27.389
Selskabsskat	0	4.203	0
Andre tilgodehavender	42.634	17.931	33.301
Periodeafgrænsningsposter	39.600	38.458	5.984
Tilgodehavender i alt	337.702	248.012	321.202
Likvide beholdninger og værdipapirer	3.181	41.685	2.316
Kortfristede aktiver i alt	340.883	289.697	323.518
AKTIVER I ALT	31.667.728	28.736.172	31.368.706

DKK 1.000	31. mar. 2022	31. mar. 2021	31. dec. 2021
Passiver			
Egenkapital:			
Aktiekapital	1.108.645	1.108.645	1.108.645
Overført resultat	10.029.566	7.280.368	8.970.826
Egenkapital i alt	11.138.211	8.389.013	10.079.471
Langfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	15.119.705	15.097.771	16.241.274
Finansieringsinstitutter	1.206.857	2.004.530	1.242.887
Deposita	163.400	166.290	158.589
Udskudt skat	2.466.678	1.788.044	2.215.241
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	15.481	14.328	15.313
Anden gæld	29.558	28.357	29.635
Langfristede forpligtelser i alt	19.001.679	19.099.320	19.902.939
Kortfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	122.267	113.591	118.758
Finansieringsinstitutter	874.586	670.924	686.516
Deposita	194.717	181.074	195.259
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	302	253	301
Modtagne forudbetalinger fra kunder	44.479	50.712	100.990
Leverandørgæld	150.773	125.241	101.097
Selskabsskat	47.709	0	98.404
Anden gæld	34.541	41.868	49.318
Periodeafgrænsningsposter	58.464	64.176	35.653
Kortfristede forpligtelser i alt	1.527.838	1.247.839	1.386.296
Forpligtelser i alt	20.529.517	20.347.159	21.289.235
PASSIVER I ALT	31.667.728	28.736.172	31.368.706

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000	Aktie- kapital	Overført resultat*	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2021	1.108.645	6.754.693	7.863.338
Periodens resultat	-	525.675	525.675
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	525.675	525.675
Egenkapital 31. marts 2021	1.108.645	7.280.368	8.389.013
Periodens resultat	-	1.826.115	1.826.115
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	1.826.115	1.826.115
Betalt udbytte	-	-133.037	-133.037
Udbytte egne aktier	-	37	37
Køb af egne aktier	-	-10.670	-10.670
Aktiebaseret vederlæggelse	-	8.013	8.013
Egenkapital 31. december 2021	1.108.645	8.970.826	10.079.471
Periodens resultat	-	1.056.007	1.056.007
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	1.056.007	1.056.007
Aktiebaseret vedlæggelse	-	2.733	2.733
Egenkapital 31. marts 2022	1.108.645	10.029.566	11.138.211

* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 31. marts 2022 med t.DKK 2.061.874 (1. januar 2022: t.DKK 2.061.874; 1. januar 2021: t.DKK 2.061.874)

Pengestrømsopgørelse

DKK1.000	1. kv. 2022	1. kv. 2021	2021
Resultat før finansielle poster (EBIT)	218.782	196.099	876.379
Modtagne finansielle indtægter	1.697	2.605	9.581
Betalte finansielle omkostninger	-34.244	-29.029	-118.137
Resultatført aktiebaseret vedlæggelse	2.733	0	8.013
Regnskabsmæssige afskr./nedskr.	4.362	5.188	19.865
Modtaget/betalt selskabsskat	-98.885	-4.234	-4.265
Pengestrømme før ændring i driftskapital	94.445	170.629	791.436
Ændring i driftskapital:			
Tilgodehavender	-16.832	-50.295	-126.946
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	169	417	443
Leverandørgæld m.m.	2.672	11.439	18.557
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	80.454	132.190	683.490
Igangværende projekter investeringsejendomme	-216.666	-70.701	-365.348
Forbedringer investeringsejendomme	-18.967	-13.680	-183.031
Forbedringer domicilejendomme	-839	0	-42
Køb af investeringsejd. med fradrag af dep.	-63.088	-67.309	-603.175
Salg af investeringsejd. med fradrag af dep.	3.294	38.597	122.411
Likvide beholdninger som er deponeret/frigivet	0	70.751	108.800
Driftsmateriel og inventar, netto	-1.474	-8.131	-20.420
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt	-297.740	-50.473	-940.805
Optagelse af realkreditlån	114.747	0	5.823.972
Indfrielse af realkreditlån	-25.655	-19	-4.516.283
Indfrielse af lån hos finansieringsinstitutter	0	0	-677.953
Afdrag på realkreditlån	-30.870	-28.286	-119.353
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-44.233	-61.513	-212.475
Modtagne deposita, netto	7.889	2.014	12.806
Betalt udbytte	0	0	-133.000
Køb af egne akier	0	0	-10.670
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt	21.878	-87.804	167.044
Pengestrømme i alt	-195.408	-6.087	-90.271
Likviditet 1. januar	-507.016	-416.745	-416.745
Likviditet 31. marts	-702.424	-422.832	-507.016

DKK 1.000	1. kv. 2022	1. kv. 2021	2021
Specifikation:			
Likvide beholdninger ifølge regnskab	3.181	41.685	2.316
Likvide beholdninger som er deponeret	0	-38.049	0
Træk på driftskreditter	-705.605	-426.468	-509.332
Likviditet 31. marts	-702.424	-422.832	-507.016
Kreditfaciliteter	1.795.000	1.395.000	1.395.000
Finansielle reserver 31. marts	1.092.576	972.168	887.984

Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	2. kv. 2020	3. kv. 2020	4. kv. 2020	1. kv. 2021	2. kv. 2021	3. kv. 2021	4. kv. 2021	1. kv. 2022
Resultatopgørelse								
Nettoomsætning	370	411	387	399	373	531	510	470
Bruttoresultat	261	253	230	233	272	270	263	261
Resultat før finansielle poster	233	221	184	196	235	229	217	219
Resultat før kurs- og værdireg.	208	195	158	170	209	201	189	186
Kurs- og værdireguleringer	-151	-72	266	505	265	-49	1.527	1.169
Resultat før skat	56	124	424	675	474	152	1.716	1.356
Resultat	44	96	331	526	369	118	1.339	1.056
Balance (ultimo)								
Investeringsejendomme m.m.	27.003	27.333	28.299	28.412	28.712	29.040	31.012	31.296
Samlede aktiver	27.414	28.024	28.638	28.736	29.034	29.367	31.369	31.668
Egenkapital	7.437	7.532	7.863	8.389	8.617	8.738	10.079	11.138
Pengestrømme								
Driftsaktiviteter	266	167	226	132	188	199	164	80
Investeringsaktiviteter	-427	-496	-482	-50	-92	-404	-394	-298
Finansieringsaktiviteter	179	326	301	-88	-117	119	252	22

Segmentoplysninger 1. kvartal

DKK 1.000	Investerings- ejendomme 1. kv. 2022	Investerings- ejendomme 1. kv. 2021	Service 1. kv. 2022	Service 1. kv. 2021	Koncern i alt 1. kv. 2022	Koncern i alt 1. kv. 2021
Nettoomsætning til eksterne kunder	313.688	287.452	155.955	111.862	469.643	399.314
Nettoomsætning mellem segmenter	4.945	4.131	69.043	37.540	0	0
Nettoomsætning 1)	318.633	291.583	224.998	149.402	469.643	399.314
Driftsomkostninger 2)	-74.836	-74.772	-202.199	-130.276	-209.045	-166.729
Bruttoresultat	243.797	216.811	22.799	19.126	260.598	232.585
Salgs- og marketingomkostninger	-4.291	-3.524	0	0	-4.291	-3.524
Administrationsomkostninger	-31.521	-27.331	-8.148	-6.828	-37.525	-32.962
Resultat før finansielle poster (EBIT)	207.985	185.956	14.651	12.298	218.782	196.099
Finansielle poster, netto	-33.089	-27.058	600	691	-32.474	-26.358
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	174.896	158.898	15.251	12.989	186.308	169.741
Gevinst/tab ejendomme	7.565	4.518	0	0	7.565	4.518
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	1.161.719	500.549	0	0	1.161.719	500.549
Segmentresultat før skat 3)	1.344.180	663.965	15.251	12.989	1.355.592	674.808
Skat af periodens resultat	-297.064	-146.736	-3.370	-2.871	-299.585	-149.133
Periodens segmentresultat	1.047.116	517.229	11.881	10.118	1.056.007	525.675
Segmentaktiver i alt 4)	31.404.945	28.563.233	579.626	320.778	31.667.728	28.736.172
Segmentforpligtelser i alt 5)	20.369.997	20.248.563	315.903	108.703	20.529.517	20.347.159
Tilgang af langfristede materielle aktiver	305.474	161.140	468	1.102		
Afskrivninger	2.803	3.036	1.562	2.189		
Periodens regulering af nedskrivning til imøde- gøelse af tab på tilgodehavender, udgift	1.738	1.006	175	0		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 73.988 mod t.DKK 41.671 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 67.990 mod t.DKK 38.319 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 3.839 mod t.DKK 2.146 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 316.843 mod t.DKK 147.839 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 156.383 mod t.DKK 10.107 for samme periode sidste år.

Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter

Anvendt regnskabspraksis, værdiansættelsesmetoder og følsomheder vedrørende dagsværdimåling af investeringsejendomme og finansielle gældsforpligtelser, er uændrede i forhold til den seneste årsrapport, hvortil der henvises.

Nedenstående tabel viser klassifikationen af investeringsejendomme og finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi, opdelt i henhold til dagsværdihierarkiet:

- Niveau 1: Noterede priser på aktive markeder for identiske aktiver/forpligtelser. Beløbet svarer til Koncernens realkreditlån eksklusive renteaftaler.
- Niveau 2: Noterede priser i et aktivt marked for lignende aktiver/forpligtelser eller andre værdiansættelsesmetoder, hvor alle væsentlige input er baseret på observerbare markedsdata. Beløbet svarer til Koncernens anlægslån samt renteaftaler.
- Niveau 3: Værdiansættelsesmetoder, hvor eventuelle væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata. Beløbet svarer til Koncernens investeringsejendomme samt igangværende projekter investeringsejendomme.

DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
31. marts 2022			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	30.561.266
Domicilejendom	0	0	
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	532.020
Langfristede passiver			
Realkreditlån	16.652.901	0	0
Finansieringsinstitutter	0	1.206.857	0
Afledte finansielle instrumenter	0	-1.533.196	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	122.267	0	0
Finansieringsinstitutter	0	168.981	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	16.775.168	-157.358	31.093.286

DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
31. marts 2021			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	27.904.538
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	304.425

Langfristede passiver			
Realkreditlån	15.454.809	0	0
Finansieringsinstitutter	0	2.004.530	0
Afledte finansielle instrumenter	0	-357.038	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	113.591	0	0
Finansieringsinstitutter	0	244.456	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	15.568.400	1.891.948	28.208.963
DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
31. december 2021			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	30.428.509
Domicilejendom	0	0	202.639
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	380.382
Langfristede passiver			
Realkreditlån	16.633.987	0	0
Finansieringsinstitutter	0	1.242.887	0
Afledte finansielle instrumenter	0	-392.713	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	118.758	0	0
Finansieringsinstitutter	0	117.184	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	16.752.745	967.358	31.011.530

Der er ikke sket væsentlige overførsler mellem niveauerne i perioderne.

Afstemning af dagsværdihierarki fra primo til ultimo for niveau 3

DKK 1.000	Investeringsejen- domme	Igangværende projek- ter investeringsejen- domme
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2022	30.428.509	380.382
Tilgang, køb	63.883	0
Tilgang forbedring	19.806	216.666
Overførsel	65.028	-65.028
Afgang	-19.800	0
Værdiregulering og afskrivning	3.840	0
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2021	30.561.266	532.020
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2021	27.981.947	317.490
Tilgang, køb	67.327	67.440
Tilgang forbedring	16.540	0
Overførsel	80.890	-80.890
Afgang	-244.312	385
Værdiregulering	2.146	0
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2021	27.904.538	304.425
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2021	27.981.947	317.490
Tilgang, køb	621.160	481.453
Tilgang forbedring	72.105	
Overførsel	413.354	-413.354
Afgang	-417.851	-5.207
Værdiregulering	1.757.794	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	30.428.509	380.382