

DELÅRSRAPPORT FOR 1. KVARTAL 2023

Vækst i EBIT på 15 % sammenlignet med samme periode sidste år

- Omsætning på DKK 488 mio. i første kvartal 2023 mod DKK 470 mio. for samme periode sidste år – en vækst på 4 %. Udviklingen dækker over en vækst i Ejendomme på 15 %, mens Projekt & Service har haft et ventet fald på 16 %
- Resultat før finansielle poster (EBIT) på DKK 252 mio. mod DKK 219 mio. – en vækst på 15 %
- Et øget forretningsomfang samt et stigende renteniveau i 2. halvår 2022, der dog alene påvirker den udækkede del af Jeudans finansielle gældsforpligtelser på ca. 25 %, medfører øgede renteomkostninger i tråd med forventningerne, hvorefter resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde DKK 161 mio. mod DKK 186 mio.
- Et svagt faldende renteniveau i perioden medfører negativ kursregulering af finansielle gældsforpligtelser med DKK 193 mio. mod en positiv kursregulering på DKK 1.162 mio.
- Resultat efter skat på DKK -22 mio. mod DKK 1.056 mio.
- Likviditetsberedskab på mere end DKK 2 mia.
- Jeudan fastholder forventningerne for 2023 om et resultat før finansielle poster (EBIT) i niveauet DKK 1.050-1.125 mio. (2022: DKK 990 mio.) og et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i niveauet DKK 675-750 mio. (2022: DKK 815 mio.) på baggrund af en omsætning i niveauet DKK 2 mia. (2022: DKK 2 mia.).

"Jeudan kan i dag aflægge et tilfredsstillende driftsresultat med en fremgang på 15 % sammenlignet med første kvartal 2022. På den baggrund og kombineret med en fortsat høj udlejningsprocent fastholder vi vores forventninger til 2023." udtaler adm. direktør Per W. Hallgren.

"Jeudan er godt forberedt på eventuel stigende uro på de finansielle markeder og det danske ejendomsmarked. Vi fastholder en høj udlejningsprocent og har øget egenkapitalandelen til mere end 35 %. Vores finansiering består, udover udskudt skat på ca. DKK 3 mia., hovedsageligt af uopsigelige realkreditlån med en løbetid på 20-30 år, hvoraf ca. 75 % er sikret med fast rente i gennemsnitligt 11 år. Den er i øvrigt optaget hos vores mangeårige danske stærke og ansvarlige finansielle samarbejdspartnere.

At imødekomme kundernes ønsker til moderne og velbeliggende kontorlokaler på gode vilkår, kombineret med et højt serviceniveau, er fortsat vores fokus i Jeudan. Den tætte dialog med eksisterende kunder, herunder også dem, som har ændrede behov, står også fortsat højt på agendaen. Og netop derfor glæder vi os også over, at hele 25 % af indflytningerne i 2022 bestod af eksisterende kunder, som flyttede fra én adresse i Jeudan til én anden. Det bekræfter os i, at vores kommercielle forretningsmodel fortsat er velfungerende." slutter Per W. Hallgren.

Yderligere oplysninger:
Per W. Hallgren, adm. direktør, tlf. 3947 9102

DKK mio.		1. kv. 2023	1. kv. 2022	2022
Resultatopgørelse				
Nettoomsætning		488	470	2.001
Bruttoresultat		299	261	1.164
Resultat før finansielle poster (EBIT)		252	219	990
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)		161	186	815
Kurs- og værdireguleringer		-190	1.169	3.497
Resultat før skat		-29	1.356	4.313
Resultat		-22	1.056	3.359
Balance (ultimo)				
Investeringsejendomme m.m.		34.823	31.296	34.639
Samlede aktiver		37.162	31.668	37.063
Egenkapital		13.285	11.138	13.308
Forpligtelser		23.877	20.530	23.756
Pengestrømme				
Driftsaktiviteter**		-417	80	752
Investeringsaktiviteter		-137	-298	-2.125
Finansieringsaktiviteter		624	22	1.355
Pengestrømme i alt		70	-195	-19
** Pengestrømme fra driftsaktiviteter er i 1. kvartal 2023 negativt påvirket med ca. DKK 550 mio. relateret til selskabsskattebetaling vedrørende resultatet for 2022, hvor hovedparten kan henføres til en positiv regulering af de finansielle forpligtelser.				
Regnskabsrelaterede nøgletal				
EBVAT/gns. egenkapital*	%	4,8	7,0	7,0
Forrentning af egenkapital (ROE)*	%	-0,7	39,7	28,9
Egenkapitalandel, ultimo	%	35,7	35,2	35,9
Rentedækning	x	2,7	6,5	5,5
Aktierelaterede nøgletal				
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	253	275	240
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK	240	201	240
Kurs/indre værdi (P/BV)	x	1,06	1,37	1,00
EBIT pr. aktie (EBITPS)*	DKK	18,2	15,8	17,9
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)*	DKK	11,6	13,5	14,7
Resultat pr. aktie (EPS)*	DKK	-1,6	76,3	60,6
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)*	DKK	-30,1	5,8	13,6
Antal aktier, ultimo	1.000	55.432	55.432	55.432
Markedsværdi, ultimo	DKK mio.	14.024	15.244	13.304

* omregnet til årsbasis

LEDELSESBERETNING

Koncernens omsætning i første kvartal 2023 udgjorde DKK 488 mio. mod DKK 470 mio. for samme periode sidste år. Udviklingen dækker over en vækst i Ejendomme på 15 % og et kalkuleret fald hos Projekt & Service på 16 %.

Resultat før finansielle omkostninger (EBIT) udgjorde i første kvartal 2023 DKK 252 mio. mod DKK 219 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 15 %.

Stigende nettorentekomkostninger som følge af et forøget forretningsomfang og det stigende renteniveau i 2. halvår 2022 medfører et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 161 mio. mod DKK 186 mio. for samme periode sidste år, svarende til et fald på 13 %.

Resultaterne er på niveau med forventningerne, og bestyrelsen betragter dem som tilfredsstillende.

Et svagt faldende renteniveau i første kvartal 2023 medfører en negativ kursregulering af de finansielle gældsforpligtelser på DKK 193 mio. mod en positiv regulering på DKK 1.162 mio. for samme periode sidste år.

Resultat før skat blev herefter negativ med DKK 29 mio.

Udlejning

2022 bød på en fornuftig udlejningsaktivitet – om end lidt lavere end 2021 – og Jeudan kunne konstatere, at centralt beliggende kontorlokaler, gode parkeringsmuligheder og fleksible kontrakter uden binding med mulighed for at skalere både op og ned, stod højt på kundernes ønskelister. Udviklingen er fortsat ind i 2023, hvor der fortsat konstateres en god udlejningsaktivitet og med en stigende fremvisningsaktivitet til såvel eksisterende som nye potentielle kunder.

I årets første tre måneder er der blevet indgået nye lejekontrakter med en samlet årlig leje på DKK 36 mio. mod DKK 34 mio. for samme periode sidste år.

Opsigelser af lejemål svarede til en årsleje på DKK 41 mio. mod DKK 37 mio. for samme periode sidste år.

Nettoudlejningen blev dermed negativ med DKK 5 mio. i første kvartal 2023.

95 % af Jeudans ejendomsportefølje er aktuelt beliggende i København og på Frederiksberg, og her udgjorde Jeudans udlejningsprocent ekskl. udviklings-ejendomme 97,2 ultimo marts 2023 mod 97,7 ultimo 2022. Tillægges ledige arealer i udviklingsejendomme i København udgør udlejningsprocenten 96,2 ultimo marts 2023. Det generelle kontorudlejningsmarked i København havde ultimo december 2022, der er seneste offentliggjorte tal, en udlejningsprocent på 92,2.

Investeringsmarked generelt

Det økonomiske miljø er i 2023 fortsat præget af usikkerhed, grundet krigen i Ukraine, samtidig med at inflationen stadigvæk befinder sig på et højt niveau. Det har givet anledning til yderligere renteforhøjelser fra flere centralbanker.

Økonomiministeriet skønner i deres seneste prognose, at dansk BNP vil vokse med 0,2 % i 2023 og 1,5 % i 2024. Der er udsigt til en svag afmatning i beskæftigelsen, og arbejdsmarkedet vil således fortsat være stærkt rustet mod den generelle ustabilitet. Det er Jeudans aktuelle forventning, at der er udsigt til en mild økonomisk afmatning i 2023. Forventningen er dog behæftet med en vis usikkerhed. Der er i den seneste tid opstået uro på det svenske ejendomsmarked, som en konsekvens af høj inflation og stigende renter og de svenske ejendomsselskabers gældssammensætning. Jeudan forventer ikke, at uroen vil have en afsmittende effekt på det danske marked, da danske ejendomsselskabers gældsstruktur generelt er væsentlig anderledes.

I april 2023 faldt inflationen i Danmark til 5,3 % mod 6,7 % i marts, målt på årsbasis. Inflationen er således lavere end da den toppede på 10,1 % i oktober 2022, selvom den fortsat befinder sig på et højt niveau. Den lavere inflation skyldes især prisændringer på elektricitet, fødevarer og gas. Selvom ovenstående faktorer har en høj påvirkning på inflationen, faldt kerneinflationen fra 6,4 % i marts til 6,1 % i april.

Transaktionsvolumenen på ejendomsmarkedet udgjorde DKK 12,2 mia. i 1. kvartal 2023, hvilket er knap 62 % lavere end samme periode sidste år, hvor der blev

omsat for DKK 32 mia. Dette stemmer overens med Jeudans forventning om et fald i transaktionsvolumenen i forhold til 2022. På trods af det lavere niveau, be- fandt udlejningsaktiviteten sig fortsat på et tilfreds- stillende niveau. Det forventes, at ejendomsmarkedet i 2023 vil opleve en lavere investeringsaktivitet sam- menlignet med de tidligere år. En eventuel nedadgå- ende korrektion af renterne vil dog have en positiv ef- fekt på ejendomsinvesteringsmarkedet.

Boligudlejningsejendomme har historisk været et af de mest populære segmenter blandt investorer. Grun- det større økonomisk usikkerhed er afkastkravet for segmentet dog steget gennem den senere tid.

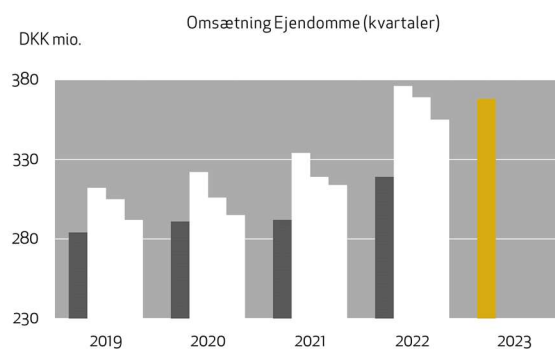
Kontorejendomme i København handles med et svagt stigende afkast fra et lavt niveau. Herudover ses en tendens på markedet for kontorlejemål, hvor er- hvervskunder ønsker fleksibilitet i aftaleforholdene og efterspørger attraktive arbejdspladser på centrale beliggenheder, der kan tiltrække især yngre medar- bejdere. Dette har Jeudan for år tilbage tilpasset sig, men vil fortsat indføre tiltag, der har til formål at styrke efterspørgslen på Jeudans lejemål.

Afkastkravet for detailejendomme på Strøget vurde- res at have haft en svagt stigende tendens for den se- kundære del, mens den primære del vurderes uænd- ret.

Jeudan er godt forberedt på eventuel stigende finan- siel uro på de finansielle markeder og det danske ejendomsmarked. Jeudan har fastholdt en høj udlej- ningsprocent, har et robust likviditetsberedskab, har øget egenkapitalandelen til mere end 35 %, og finan- sieringen består, udover udskudt skat på ca. DKK 3 mia., hovedsageligt af uopsigelige realkreditlån med en løbetid på 20-30 år, hvoraf ca. 75 % er sikret med fast rente i gennemsnitligt 11 år. Finansieringen er op- taget hos mangeårige danske stærke og ansvarlige fi- nansielle samarbejdspartnere. Hertil er Jeudans por- tefølje beliggende på attraktive placeringer i det cen- trale København, der fortsat har et højt aktivitetsni- veau.

Investeringsejendomme

Lejeindtægter m.v. udgjorde i første kvartal 2023 DKK 368 mio. mod DKK 319 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 15 %. Væksten kan blandt andet henføres til genudlejninger til en højere leje, pris- talsregulering af lejen samt nyinvesteringer i 2022.

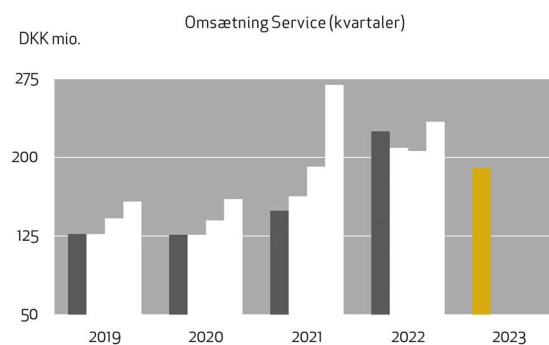


Ejendommens *driftsomkostninger* udgjorde DKK 85 mio. mod DKK 75 mio. for samme periode sidste år, sva- rende til en stigning på 13 %. Stigningen kan primært henføres til ejendomsinvesteringerne i 2022.

Herefter udgjorde segmentets *bruttoresultat* DKK 283 mio. mod DKK 244 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 16 %.

Projekt & Service

Aktivitetsniveauet i Projekt & Service blev i første kvartal 2023, som ventet, lavere end 2022, og omsæt- ningen udgjorde DKK 190 mio. mod DKK 225 mio. for samme periode sidste år, svarende til et fald på 16 %.



Drifts- og produktionsomkostningerne udgjorde DKK 169 mio. mod DKK 202 mio. for samme periode sidste år, svarende til et fald på 17 % og kan henføres til en

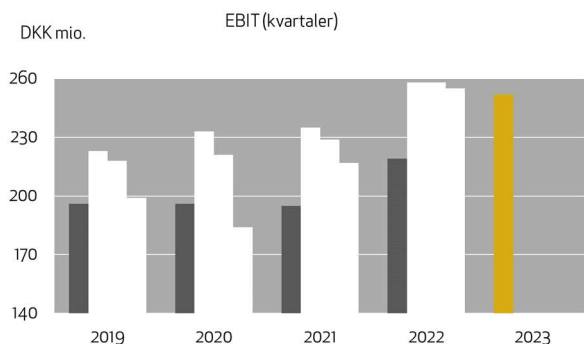
bedre udnyttelse af egen kapacitet og et lavere forbrug af eksterne leverandører med en lavere margin.

Herefter udgjorde *bruttoresultatet* DKK 21 mio. mod DKK 23 mio. for samme periode sidste år, svarende til et fald på 8 %.

Koncern

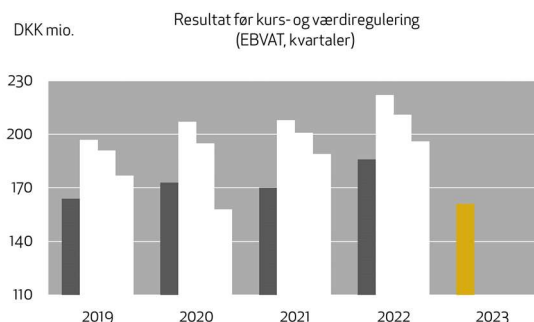
Koncernens *salgs- og marketingomkostninger* udgjorde DKK 6 mio. mod DKK 4 mio. for samme periode sidste år. Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde DKK 41 mio. mod DKK 38 mio. for samme periode sidste år. Stigningen kan henføres til nyinvesteringerne i 2022 samt øgede udgifter til IT-, compliance- og udviklingsomkostninger.

Koncernens *resultat før finansielle poster (EBIT)* udgjorde herefter DKK 252 mio. mod DKK 219 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 15 %.



De finansielle poster (netto) udgjorde DKK -91 mio. mod DKK -32 mio. for samme periode sidste år. Stigningen kan henføres til et stigende aktivitetsniveau, det stigende renteniveau i 2. halvår 2022 samt et stigende renteniveau i de korte renter i løbet af 1. kvartal 2023. Jeudan har sikret renten på ca. 75 % af realkreditfinansieringen med en gennemsnitlig løbetid på ca. 11 år. Hermed er det de resterende 25 %, der som ventet er påvirket af det stigende renteniveau. Den samlede rentebærende gæld udgjorde DKK 20,2 mia. ultimo marts 2023 mod DKK 17,3 mia. ultimo marts 2022.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT), udgjorde herefter DKK 161 mio. mod DKK 186 mio. for samme periode sidste år, svarende til et fald på 13 %.



Kurs- og værdireguleringer

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

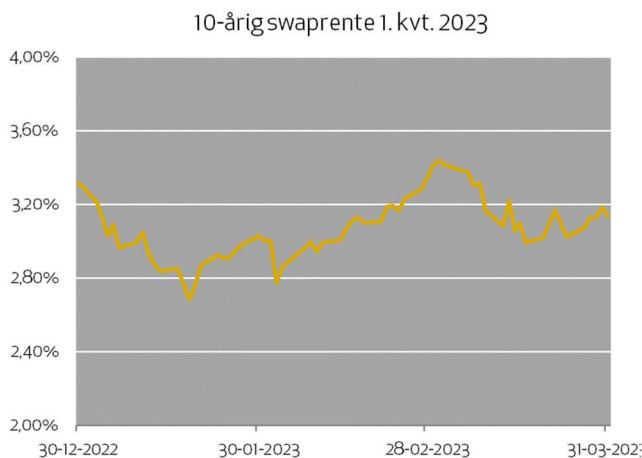
På investeringssiden er der fortsat en stor efterspørgsel efter primære ejendomme – det vil sige velbeliggende og velordnede ejendomme – hvor udbuddet fortsat ikke kan følge med efterspørgslen.

Jeudan har senest i december 2022 vurderet det fastsatte afkastkrav for den enkelte ejendom og vurderer ikke at der på nuværende tidspunkt er grundlag for at revurdere afkastniveauerne.

Jeudans ejendomsportefølje er bogført til et afkast på 4,1 % p.a. og med en gennemsnitlig værdi pr. kvm. på DKK 34.992.

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 svagt faldende renteniveau siden årsskiftet 2022/2023 er der pr. 31. marts 2023 opgjort en *negativ regulering af de finansielle gældsforpligtelser* på DKK 193 mio. mod en positiv regulering på DKK 1.162 mio. for samme periode året før.



Resultatet før skat udgjorde herefter DKK -29 mio. mod DKK 1.356 mio. for samme periode sidste år.

Balancen

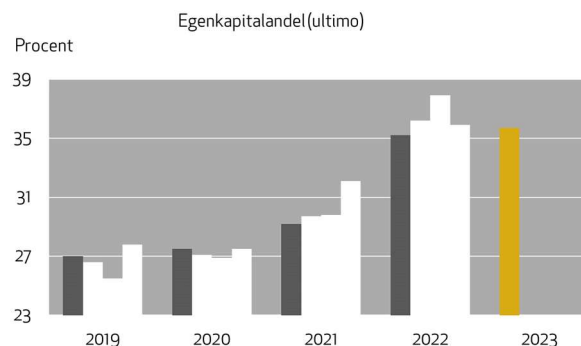
Ejendomme inkl. domicilejendom og igangværende projekter udgjorde ultimo marts 2023 DKK 34,8 mia. mod DKK 31,3 mia. på samme tidspunkt sidste år og DKK 34,6 mia. ved årsskiftet.

De materielle aktiver blev netto forøget med DKK 135 mio. i første kvartal 2023. Stigningen kan henføres til forbedringer af ejendomme og afholdte omkostninger ved igangværende byggeprojekter.

Andre tilgodehavender udgjorde ultimo marts 2023 DKK 2,0 mia. mod DKK 0,1 mia. på samme tidspunkt sidste år og DKK 2,1 mia. ved årsskiftet. Beløbet kan i al væsentlighed henføres til positive kursreguleringer af renteaftaler siden indgåelse som følge af stigende renter og en nedbragt værdi af kurstab, der opstod ved lukning af tidligere renteaftaler. Ultimo marts 2022 var denne værdi negativ og indgik i regnskabsposterne realkreditlån og finansieringsinstitutter i passivisiden.

Koncernens egenkapital udgjorde pr. 31. marts 2023 DKK 13,3 mia. mod DKK 11,1 mia. pr. 31. marts 2022 og DKK 13,3 mia. ved årsskiftet.

Egenkapitalandelen udgjorde 35,7 % ultimo marts 2023 mod 35,9 % 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 22,8 mia. pr. 31. marts 2023 mod DKK 19,0 mia. pr. 31. marts 2022 og DKK 22,1 mia. ved årsskiftet. Stigningen kan henføres til optagelse af yderligere realkreditfinansiering.

De kortfristede forpligtelser udgjorde DKK 1,1 mia. pr. 31. marts 2023 mod DKK 1,5 mia. pr. 31. marts 2022 og DKK 1,7 mia. ved årsskiftet. Faldet kan henføres til betaling af selskabsskat på DKK 560 mio.

Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen før ændring i driftskapitalen udgjorde i første kvartal 2023 DKK -390 mio. mod DKK 94 mio. for samme periode sidste år. Faldet kan henføres til forømtalte betalte selskabsskat for 2022 med DKK 560 mio.

Efter ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen DKK -417 mio. mod DKK 80 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen fra investeringsaktiviteterne, der primært kan henføres til forbedringer af ejendomme, udgjorde DKK -137 mio. mod DKK -298 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen fra finansieringsaktiviteterne udgjorde DKK 624 mio. mod DKK 22 mio. for samme periode sidste år. Finansieringsaktiviteten kan henføres til optagelse af realkreditbelåning i ejendomme, der delvist modsvares af afdrag på gælden.

Herefter udgjorde de samlede pengestrømme DKK 70 mio. mod DKK -195 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetsberedskabet (inkl. trækingsrettigheder) udgjorde DKK 1.340 mio. pr. 31. marts 2023 mod DKK 1.269 mio. ved årsskiftet. Beredskabet kan øges til godt DKK 2,3 mia. med kort frist ved hjemtagelse af yderligere tinglyst realkreditbelåning.

Begivenheder efter 31. marts 2023

På Jeudans ordinære generalforsamling 19. april 2023 blev bestyrelsens forslag om udbetaling af udbytte med DKK 3,00 pr. aktie, svarende til en samlet udlodning på DKK 166 mio. godkendt.

Herudover er der ikke efter 31. marts 2023 indtruffet begivenheder, der i væsentligt omfang påvirker Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling, og som ikke er beskrevet i nærværende delårsrapport.

Forventninger 2023

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

På baggrund af de aktuelle ejendomsinvesteringer og et kalkuleret lavere aktivitetsniveau i Projekt & Service forventes fortsat en nettoomsætning i niveauet DKK 2 mia. (2022: DKK 2 mia.).

Resultat før finansielle omkostninger (EBIT) forventes fortsat i niveauet 1.050-1.125 mio. (2022: DKK 990 mio.).

Jeudans finansiering er langsigtet, og renten på ca. 75 % af realkreditfinansieringen er fastlåst ved anvendelse af renteaftaler med en gennemsnitlig løbetid på ca. 11 år.

Med udgangspunkt i en renteafdækningsprocent på ca. 75 og renteniveauet primo 2023 forventes fortsat et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i niveauet DKK 675-750 mio. (2022: DKK 815 mio.).

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

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 inflations- og renteudviklingen. 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 2022.

Bilag

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

FINANSKALENDER

16. aug. 2023	Rapport for 1.-2. kvartal 2023
09. nov. 2023	Rapport for 1.-3. kvartal 2023
31. dec. 2023	Regnskabsåret slutter

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 31. marts 2023 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 2023 samt af resultatet af Koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 31. marts 2023.

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, 25. maj 2023

Direktionen

Per Wetke Hallgren
Adm. direktør

Søren B. Andersson
Direktør og CFO

Bestyrelsen

Niels Jacobsen
(formand)

Tom Knutzen
(næstformand)

Claus Gregersen

Helle Okholm

Nicklas Hansen

Resultatopgørelse

DKK 1.000	1. kv. 2023	1. kv. 2022	2022
Nettoomsætning	487.580	469.643	2.000.604
Driftsomkostninger	-188.991	-209.045	-836.483
Bruttoresultat	298.589	260.598	1.164.121
Salgs- og marketingomkostninger	-5.911	-4.291	-21.521
Administrationsomkostninger	-40.614	-37.525	-153.072
Resultat før finansielle poster (EBIT)	252.064	218.782	989.528
Finansielle indtægter	1.640	1.697	7.258
Finansielle omkostninger	-92.522	-34.171	-181.430
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	161.182	186.308	815.356
Gevinst/tab ejendomme	3.282	7.565	489.292
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-193.251	1.161.719	3.007.863
Resultat før skat	-28.787	1.355.592	4.312.511
Skat af periodens resultat	6.712	-299.585	-953.561
Periodens resultat	-22.075	1.056.007	3.358.950
Periodens resultat pr. aktie (DKK)	-0,40	19,07	60,65
Periodens resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	-0,40	19,07	60,65
Totalindkomstopgørelse			
DKK 1.000	1. kv. 2023	1. kv. 2022	2022
Periodens resultat	-22.075	1.056.007	3.358.950
Anden totalindkomst	0	0	0
Totalindkomst	-22.075	1.056.007	3.358.950

Balance

DKK 1.000	31. mar. 2023	31. mar. 2022	31. dec. 2022
Aktiver			
Materielle aktiver:			
Investeringsejendomme	34.176.716	30.561.266	34.113.231
Domicilejendom	202.539	202.639	202.643
Igangværende projekter, investeringsejendomme	393.726	532.020	323.487
Driftsmateriel og inventar	50.023	30.920	48.971
Materielle aktiver i alt	34.823.004	31.326.845	34.688.332
Langfristede aktiver i alt	34.823.004	31.326.845	34.688.332
Tilgodehavender:			
Indestående Grundejernes Investeringsfond	9.542	8.792	9.026
Igangværende arbejder	197.086	229.336	171.928
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	25.933	17.340	23.895
Selskabsskat	9.375	0	0
Andre tilgodehavender	1.990.747	42.634	2.145.699
Periodeafgrænsningsposter	23.031	39.600	9.338
Tilgodehavender i alt	2.255.714	337.702	2.359.886
Likvide beholdninger og værdipapirer	83.360	3.181	14.734
Kortfristede aktiver i alt	2.339.074	340.883	2.374.620
AKTIVER I ALT	37.162.078	31.667.728	37.062.952

DKK 1.000	31. mar. 2023	31. mar. 2022	31. dec. 2022
Passiver			
Egenkapital:			
Aktiekapital	1.108.645	1.108.645	1.108.645
Overført resultat	12.176.401	10.029.566	12.198.904
Egenkapital i alt	13.285.046	11.138.211	13.307.549
Langfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	19.686.887	15.119.705	18.994.300
Finansieringsinstitutter	0	1.206.857	0
Deposita	199.097	163.400	178.447
Udskudt skat	2.861.073	2.466.678	2.868.585
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	16.547	15.481	16.558
Anden gæld	36.993	29.558	34.499
Langfristede forpligtelser i alt	22.800.597	19.001.679	22.092.389
Kortfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	76.249	122.267	110.597
Finansieringsinstitutter	538.708	874.586	540.263
Deposita	200.071	194.717	202.663
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	318	302	323
Modtagne forudbetalinger fra kunder	86.696	44.479	95.911
Leverandørgæld	63.032	150.773	78.731
Selskabsskat	0	47.709	551.194
Anden gæld	55.676	34.541	48.552
Periodeafgrænsningsposter	55.685	58.464	34.780
Kortfristede forpligtelser i alt	1.076.435	1.527.838	1.663.014
Forpligtelser i alt	23.877.032	20.529.517	23.755.403
PASSIVER I ALT	37.162.078	31.667.728	37.062.952

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000	Aktie- kapital	Overført resultat*	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2022	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 vederlæggelse	-	2.733	2.733
Egenkapital 31. marts 2022	1.108.645	10.029.566	11.138.211
Periodens resultat	-	2.302.943	2.302.943
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	2.302.943	2.302.943
Betalt udbytte	-	-133.037	-133.037
Udbytte egne aktier	-	132	132
Køb af egne aktier	-	-8.017	-8.017
Salg af egne aktier	-	10.749	10.749
Aktiebaseret vederlæggelse	-	-3.432	-3.432
Egenkapital 31. december 2022	1.108.645	12.198.904	13.307.549
Periodens resultat	-	-22.075	-22.075
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	-22.075	-22.075
Aktiebaseret vedlæggelse	-	2.568	2.568
Køb af egne aktier	-	-2.996	-2.996
Egenkapital 31. marts 2023	1.108.645	12.176.401	13.285.046

* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 31. marts 2023 med t.DKK 2.061.874 (1. januar 2023: t.DKK 2.061.874; 1. januar 2022: t.DKK 2.061.874)

Pengestrømsopgørelse

DKK1.000	1. kv. 2023	1. kv. 2022	2022
Resultat før finansielle poster (EBIT)	252.064	218.782	989.528
Modtagne finansielle indtægter	1.640	1.697	7.258
Betalte finansielle omkostninger	-92.159	-34.244	-181.390
Resultatført aktiebaseret vederlæggelse	2.568	2.733	-699
Regnskabsmæssige afskr./nedskr.	5.836	4.362	15.659
Modtaget/betalt selskabsskat	-560.061	-98.885	-100.228
Pengestrømme før ændring i driftskapital	-390.112	94.445	730.128
Ændring i driftskapital:			
Tilgodehavender	-32.113	-16.832	66.866
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	-16	169	1.267
Leverandørgæld m.m.	5.246	2.672	-46.500
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	-416.995	80.454	751.761
Igangværende projekter investeringsejendomme	-102.489	-216.666	-753.986
Forbedringer investeringsejendomme	-28.591	-18.967	-118.554
Forbedringer domicilejendomme	0	-839	-420
Køb af investeringsejd. med fradrag af dep.	0	-63.088	-199.670
Virksomhedsovertagelse	0	0	-1.093.634
Salg af investeringsejd. med fradrag af dep.	250	3.294	68.325
Driftsmateriel og inventar, netto	-5.963	-1.474	-27.443
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt	-136.793	-297.740	-2.125.382
Optagelse af realkreditlån	668.488	114.747	1.776.635
Indfrielse af realkreditlån	0	-25.655	-9.394
Afdrag på realkreditlån	-23.551	-30.870	-119.749
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-36.030	-44.233	-177.184
Modtagne deposita, netto	18.058	7.889	14.973
Køb af egne aktier	-2.996	0	-8.017
Salg af egne aktier	0	0	10.749
Betalt udbytte	0	0	-132.905
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt	623.969	21.878	1.355.108
Pengestrømme i alt	70.181	-195.408	-18.513
Likviditet 1. januar	-525.529	-507.016	-507.016
Tilgang ved virksomhedsovertagelse	0	0	0
Likviditet 31. marts	-455.348	-702.424	-525.529

DKK 1.000	1. kv. 2023	1. kv. 2022	2022
Specifikation:			
Likvide beholdninger ifølge regnskab	83.360	3.181	14.734
Likvide beholdninger som er deponeret	0	0	0
Træk på driftskreditter	-538.708	-705.605	-540.263
Likviditet 31. marts	-455.348	-702.424	-525.529
Kreditfaciliteter	1.795.000	1.795.000	1.795.000
Finansielle reserver 31. marts	1.339.652	1.092.576	1.269.471

Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	2. kv. 2021	3. kv. 2021	4. kv. 2021	1. kv. 2022	2. kv. 2022	3. kv. 2022	4. kv. 2022	1. kv. 2023
Resultatopgørelse								
Nettoomsætning	373	531	510	470	528	504	499	488
Bruttoresultat	272	270	263	261	303	300	300	299
Resultat før finansielle poster	235	229	217	219	258	258	254	252
Resultat før kurs- og værdireg.	209	201	189	186	222	210	197	161
Kurs- og værdireguleringer	265	-49	1.527	1.169	1.653	720	-44	-190
Resultat før skat	474	152	1.716	1.355	1.875	930	152	-29
Resultat	369	118	1.339	1.056	1.460	725	118	-22
Balance (ultimo)								
Investeringsejendomme m.m.	28.712	29.040	31.012	31.296	33.987	34.378	34.639	34.773
Samlede aktiver	29.034	29.367	31.369	31.668	34.455	34.767	37.063	37.162
Egenkapital	8.617	8.738	10.079	11.138	12.468	13.188	13.308	13.285
Pengestrømme								
Driftsaktiviteter	188	199	164	80	179	277	215	-417
Investeringsaktiviteter	-92	-404	-394	-298	-1.279	-363	-186	-137
Finansieringsaktiviteter	-117	119	252	22	1.044	362	-73	624

Segmentoplysninger 1. kvartal

DKK 1.000	Investerings- ejendomme 1. kv. 2023	Investerings- ejendomme 1. kv. 2022	Projekt & Service 1. kv. 2023	Projekt & Service 1. kv. 2022	Koncern i alt 1. kv. 2023	Koncern i alt 1. kv. 2022
Nettoomsætning til eksterne kunder	364.058	313.688	123.522	155.955	487.580	469.643
Nettoomsætning mellem segmenter	3.802	4.945	66.053	69.043	0	0
Nettoomsætning 1)	367.860	318.633	189.575	224.998	487.580	469.643
Driftsomkostninger 2)	-84.652	-74.836	-168.581	-202.199	-188.991	-209.045
Bruttoresultat	283.208	243.797	20.994	22.799	298.589	260.598
Salgs- og marketingomkostninger	-5.910	-4.291	-1	0	-5.911	-4.291
Administrationsomkostninger	-33.618	-31.521	-9.549	-8.148	-40.614	-37.525
Resultat før finansielle poster (EBIT)	243.680	207.985	11.444	14.651	252.064	218.782
Finansielle poster, netto	-92.681	-33.089	1.771	600	-90.882	-32.474
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	150.999	174.896	13.215	15.251	161.182	186.308
Gevinst/tab ejendomme	3.282	7.565	0	0	3.282	7.565
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-193.251	1.161.719	0	0	-193.251	1.161.719
Segmentresultat før skat 3)	-38.970	1.344.180	13.215	15.251	-28.787	1.355.592
Skat af periodens resultat	8.952	-297.064	-2.907	-3.370	6.712	-299.585
Periodens segmentresultat	-30.018	1.047.116	10.308	11.881	-22.075	1.056.007
Segmentaktiver i alt 4)	36.936.449	31.404.945	403.942	579.626	37.162.078	31.667.728
Segmentforpligtelser i alt 5)	23.772.320	20.369.997	104.712	315.903	23.877.032	20.529.517
Tilgang af langfristede materielle aktiver	142.122	305.474	3.690	468		
Afskrivninger	4.758	2.803	645	1.562		
Periodens regulering af nedskrivning til imøde- gøelse af tab på tilgodehavender, udgift	1.047	1.738	0	175		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 69.855 mod t.DKK 73.988 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 64.242 mod t.DKK 67.990 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 3.032 mod t.DKK 3.839 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 178.313 mod t.DKK 316.843 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 0 mod t.DKK 156.383 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 2023			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	34.176.716
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	393.726
Langfristede passiver			
Realkreditlån	19.686.887	0	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	76.249	0	0
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender	0	-1.976.740	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	19.763.136	-1.976.740	34.772.981

DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
31. marts 2022			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	30.561.266
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. december 2022			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	34.113.231
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	323.487
Langfristede passiver			
Realkreditlån	18.994.300	0	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	110.597	0	0
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender	0	-2.100.603	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	19.104.897	-2.100.603	34.639.361

Der er ikke sket væsentlige overførsler mellem niveauerne i perioderne.

Afstemning af dagsværdihierarki fra primo til ultimo for niveau 3

DKK 1.000	Investeringsejendomme	Igangværende projekter investeringsejendomme
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2023	34.113.231	323.487
Tilgang, køb	0	0
Tilgang forbedring	28.591	102.489
Overførsel	32.250	-32.250
Afgang	0	0
Værdiregulering	2.644	0
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2023	34.176.716	393.726
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	3.840	0
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2022	30.561.266	532.020
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2022	30.428.509	380.382
Tilgang, køb	2.415.239	0
Tilgang forbedring	116.877	753.810
Overførsel	810.930	-810.930
Afgang	-252.333	225
Værdiregulering	594.009	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	34.113.231	323.487