

RAPPORT FOR 1. HALVÅR 2023

Stigning i EBIT på 14 % sammenlignet med samme periode sidste år

Aktuelt likviditetsberedskab på DKK 2,4 mia.

- Omsætning på DKK 1.005 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år. Udviklingen dækker over en stigning i Ejendomme på 11 %, mens Projekt & Service har haft et ventet fald på 20 %.
- Bruttoresultat på DKK 637 mio. mod DKK 564 mio. - en stigning på 13 %.
- Resultat før finansielle poster (EBIT) på DKK 542 mio. mod DKK 477 mio. - en stigning på 14 %
- Et stigende renteniveau, der dog alene påvirker den udækkede del af Jeudans finansielle gældsforpligtelser på ca. 25 %, medfører øgede renteomkostninger, hvorefter resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde DKK 347 mio. mod DKK 408 mio.
- Udviklingen på de finansielle markeder og ejendomsmarkedet medfører en nettonedskrivning af ejendommens værdi med DKK 535 mio. Forbedrede nettoresultater medfører positiv regulering med DKK 468 mio. Modsatrettet virker en forøgelse af afkastkravet, der påvirker negativt med DKK 1.003 mio. Det gennemsnitlige afkast for ejendomsporteføljen er steget fra 4,1 % p.a. til 4,2 % p.a.
- Et svagt faldende renteniveau i de mellemlange renter medfører en negativ kursregulering af finansielle gældsforpligtelser m.m. på DKK 266 mio. mod en positiv regulering på DKK 2.417 mio. Efter 30. juni 2023 er renteniveauet steget, hvilket har påvirket kursreguleringen positivt med ca. DKK 200 mio.
- Resultat efter skat på DKK -353 mio. mod DKK 2.516 mio.
- Aktuelt likviditetsberedskab på DKK 2,4 mia.
- Jeudan fastholder forventningen for 2023 om et resultat før finansielle poster (EBIT) i niveauet DKK 1.050-1.125 mio. (2022: DKK 990 mio.) på baggrund af en omsætning i niveauet DKK 2 mia. (2022: DKK 2 mia.).
- Som følge af et stigende renteniveau i de korte renter i første halvår og efter halvårsskiftet, der alene påvirker Jeudans udækkede del af de finansielle gældsforpligtelser på ca. 25 %, forventes for 2023 et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i niveauet DKK 650-700 mio. mod en tidligere forventning i niveauet DKK 675-750 mio. (2022: DKK 815 mio.), baseret på renteniveauet primo 2023.

"Jeudan kan i dag præsentere et tilfredsstillende driftsresultat med en fremgang på 14% sammenlignet med de første 6 måneder af 2022. På den baggrund og en flot nettoudlejning og udlejningsprocent på 97,2 fastholder vi forventningerne til driftsresultatet for 2023." udtaler adm. direktør Per W. Hallgren.

Han fortsætter: *"Velbeliggende lokaler, attraktive lejevilkår og en samarbejdspartner, frem for blot en udlejer, er fortsat højt på kundernes ønskeliste. Og det er tilfredsstillende at kunne konstatere, at vores indsats for at imødekomme ønskerne fortsat leverer gode resultater. Det også set i lyset af udviklingen på ejendomsmarkedet og de finansielle markeder. Det er helt centralt for Jeudans forretningsmodel at være en sikker havn for vores kunder og en stabil samarbejdspartner. Og det er derfor også af betydning, at vi har en egenkapitalandel på mere end 35 %, og at vores finansiering består af realkreditlån, hvoraf 75 % er med fast rente. Yderligere har vi en opkøbskapacitet på DKK 5 mia. og er klar til at foretage nye investeringer, hvis de rette muligheder skulle byde sig."* slutter Per W. Hallgren.

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

DKK mio.	2. kvrt. 2023	2. kvrt. 2022	1. halvår 2023	1. halvår 2022	2022	
Resultatopgørelse						
Nettoomsætning	517	528	1.005	998	2.001	
Bruttoresultat	338	303	637	564	1.164	
Resultat før finansielle poster EBIT	290	258	542	477	990	
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	186	222	347	408	<i>815</i>	
Kurs- og værdireguleringer	-611	1.653	-801	2.822	3.497	
Resultat før skat	-425	1.875	-454	3.230	4.313	
Resultat	-331	1.460	-353	2.516	3.359	
Balance (ultimo)						
Investeringsjendomme m.m.	34.386	33.987	34.386	33.987	34.639	
Samlede aktiver	36.997	34.455	36.997	34.455	37.063	
Egenkapital	12.783	12.468	12.783	12.468	13.308	
Forpligtelser	24.214	21.987	24.214	21.987	23.756	
Pengestrømme						
Driftsaktiviteter	200	179	-217**	259	752	
Investeringsaktiviteter	-153	-1.279	-290	-1.576	-2.125	
Finansieringsaktiviteter	80	1.044	704	1.065	1.355	
Pengestrømme i alt	127	-56	197	-251	-19	
** Pengestrømme fra driftsaktiviteter er i 1. halvår 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*	%	5,7	7,9	5,4	7,3	7,0
Forrentning af egenkapital (ROE)*	%	-10,2	52,1	-5,4	44,9	28,9
Egenkapitalandel, ultimo	%	34,6	36,2	34,6	36,2	35,9
Rentedækning	x	2,8	6,9	2,8	6,7	5,5
Aktierelaterede nøgletal						
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	257	316	257	316	240
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK	231	225	231	225	240
Pris/indre værdi (P/BV)	X	1,11	1,40	1,11	1,40	1,00
EBIT pr. aktie (EBITPS)*	DKK	21,0	18,6	19,6	17,2	17,9
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)*	DKK	13,4	16,0	12,5	14,7	14,7
Resultat pr. aktie (EPS)*	DKK	-23,9	105,4	-12,7	90,8	60,6
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)*	DKK	14,4	12,9	-7,9	9,4	13,6
Antal aktier, ultimo	1.000	55.432	55.432	55.432	55.432	55.432
Markedsværdi, ultimo	DKK mio.	14.246	17.517	14.246	17.517	13.304

* omregnet til årsbasis

LEDELSESBERETNING

Koncernens omsætning i første halvår 2023 udgjorde DKK 1.005 mio. mod DKK 998 mio. i samme periode sidste år. Udviklingen dækker over en vækst i Ejendomme på 11 % og et kalkuleret fald hos Projekt & Service på 20 %.

Resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde DKK 542 mio. mod DKK 477 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 14 %.

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 347 mio. mod DKK 408 mio. samme periode sidste år, svarende til et fald på 15 %.

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

Et svagt faldende renteniveau i første halvår 2023 medfører en negativ kursregulering af de finansielle gældsforpligtelser på DKK 266 mio. mod en positiv regulering på DKK 2.417 mio. for samme periode sidste år.

Jeudan har oplevet et marked for primære ejendomme med meget lav handelsaktivitet og markedsindikatorer på svagt stigende afkastkrav. Jeudan har på den baggrund forøget afkastkravet på ca. 90 ejendomme med op til 0,25 %, hvilket medfører en negativ regulering med DKK 1.003 mio. Modsatrettet virker stigende lejeindtægter m.m., der medfører en positiv regulering på DKK 468 mio. Den samlede nettovirkning medfører en nedskrivning på DKK 535 mio. mod en positiv regulering for samme periode sidste år på DKK 406 mio.

Resultat efter skat blev herefter DKK -353 mio.

Udlejning

2023 har budt på en god udlejningsaktivitet, og der konstateres en stigende fremvisningsaktivitet til såvel eksisterende som nye potentielle kunder. Jeudan kan fortsat konstatere, at centralt beliggende kontorlokaler, gode parkeringsmuligheder og fleksible kontrakter uden binding med mulighed for at skalere både op og ned, er højt på kundernes ønskelister.

I første halvår 2023 er der indgået nye lejekontrakter med en samlet årlig leje på DKK 96 mio. mod DKK 87 mio. for samme periode sidste år.

Opsigelser af lejemål svarede til en årsleje på DKK 86 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.

Nettoudlejningen for første halvår 2023 blev dermed DKK 10 mio., hvor det efter første kvartal 2023 var negativ med DKK 5 mio. Andet kvartal har dermed isoleret set haft en positiv nettoudlejning på DKK 15 mio.

95 % af Jeudans ejendomsportefølje er beliggende i København og på Frederiksberg, og her udgjorde Jeudans udlejningsprocent ekskl. udviklingsejendomme 97,2 ultimo juni 2023 mod 97,7 ultimo 2022. Tillægges ledige arealer i udviklingsejendomme i København udgør udlejningsprocenten 96,4 ultimo juni 2023. Det generelle kontorudlejningsmarked i København havde ultimo marts 2023, der er senest offentliggjorte tal, en udlejningsprocent på 93,4.

Investeringsmarked

En økonomisk afmatning, der var ventet, har realiseret sig i første halvår 2023, idet BNP voksede med 0,2 % i 1. kvartal 2023, korrigeret for prisudvikling og sæsonbevægelser. En real nedgang i produktionen afværges dermed endnu, hvilket bl.a. skal ses i lyset af en robust beskæftigelse, som voksede med 0,4 % i 1. kvartal 2023. Den positive situation på arbejdsmarkedet indikerer et robust økonomisk udgangspunkt for de kommende år.

Inflationen er for første gang i 1,5 år under 3 % p.a. Inflationsforventningerne er ligeledes vendt, idet der bl.a. i detailhandlen forventes prisfald. Kerneinflationen faldt i juni til 4,9 % og er dermed fortsat på et højt niveau. Efter såvel ECB som Nationalbanken har hævet den toneangivende rente med 25 basispunkter ultimo juli, er der forventning om en sidste rentestigning i 2023 i september, om end dette er behæftet med en vis usikkerhed.

I Sverige fortsætter rentestigningerne ligeledes, idet den svenske Riksbank ultimo juni har hævet renten til

3,75 % for at få kontrol over en fortsat høj inflation, der i juni var 9,3 %. Medvirkende til situationen er, at den svenske kronkurs er på sit laveste niveau i nyere historie. Rentestigningerne har negativ effekt for både private boligejere, men også de svenske ejendomsselskaber. Det skyldes, at den primære finansieringstype bag det svenske ejendomsmarked består af korte, variabelt forrentede lån. For ejendomsvirksomhederne har dette medført stigende refinansieringsrisiko. Dette er allerede konstateret for nogle større svenske virksomheder. Det danske ejendomsmarked vurderes at være mindre eksponeret for disse risici, bl.a. som følge af det stærke danske realkreditmarked, hvor igennem danske transaktioner typisk finansieres med lange fastforrentede lån.

I første halvår 2023 er handelsaktiviteten på det danske ejendomsinvesteringsmarked faldet, og antallet af handler vurderes at være faldet med godt 50 % i forhold til samme periode sidste år. Transaktionsvolumenen udgjorde DKK 11,6 mia., svarende til et fald på 32 % i forhold til samme periode sidste år. Dette harmonerer med Jeudans forventning om en negativ udvikling i handelsaktiviteten. I lyset af den stærke beskæftigelse og øgede opsparinger ventes det, at handelsaktiviteten vil udvise lidt mere positive takter i andet halvår 2023.

For kontorejendomme i København vurderes afkastkravene at være svagt stigende for såvel primære som sekundære beliggenheder, mens nettolejen vurderes uændret. Tomgangen har været faldende i første kvartal 2023. Afkastkravene for detailejendomme i Indre København vurderes tillige svagt stigende på såvel primære som sekundære beliggenheder. Nettolejen har været stigende på de primære beliggenheder, mens den vurderes uændret på de sekundære.

For nybyggede boligejendomme i København vurderes afkastkravet stigende, mens nettolejen vurderes på et uændret niveau med en tendens til fald.

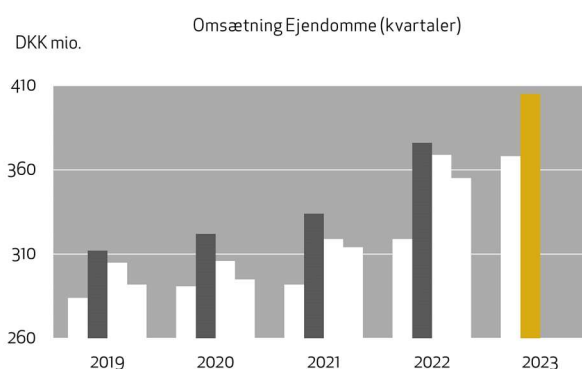
De svagt stigende afkastkrav på tværs af beliggenheder skyldes bl.a. forhøjelsen af de pengepolitiske renter, som har øget alternativafkastet for ejendomme. Investorer har i første halvår 2023 været tilbagehol-

dende med at foretage nye investeringer, da usikkerheden på de finansielle markeder har været høj som følge af centralbankernes hurtige rentestigninger.

REGNSKABSBERETNING

Investeringsejendomme

Lejeindtægter m.v. udgjorde i første halvår 2023 DKK 773 mio. mod DKK 695 mio. i samme periode sidste år, svarende til en vækst på 11 %. Væksten kan blandt andet henføres til genudlejninger til en højere leje, prisregulering af lejen samt nyinvesteringer i 2022.

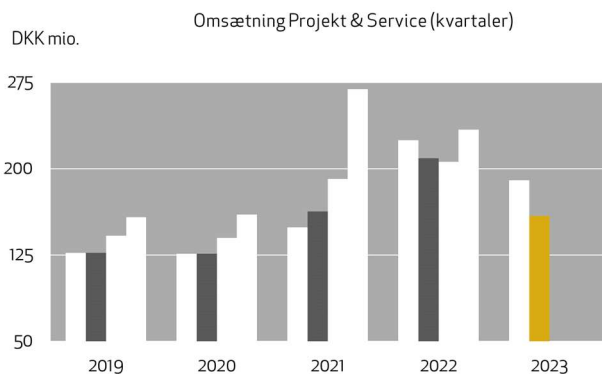


Ejendommenes *driftsomkostninger* udgjorde DKK 164 mio. mod DKK 159 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 3 %.

Herefter udgjorde segmentets *bruttoresultat* DKK 608 mio. mod DKK 536 mio. i samme periode sidste år, svarende til en vækst på 14 %.

Projekt & Service

Aktivitetsniveauet i Projekt & Service blev i første halvår 2023, som ventet, lavere end 2022, og omsætningen udgjorde DKK 349 mio. mod DKK 434 mio. for samme periode sidste år, svarende til et fald på 20 %.



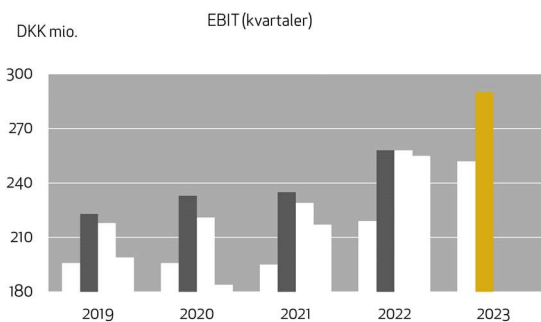
Drifts- og produktionsomkostningerne udgjorde DKK 313 mio. mod DKK 397 mio. for samme periode sidste år, svarende til et fald på 21 % og kan henføres til en bedre udnyttelse af egen kapacitet og et lavere forbrug af eksterne leverandører med en lavere margin.

Herefter udgjorde *bruttoresultatet* DKK 36 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.

Koncern

Koncernens *salgs- og marketingomkostninger* udgjorde DKK 10 mio. mod DKK 9 mio. for samme periode sidste år. Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde DKK 84 mio. mod DKK 78 mio. for samme periode sidste år. Den samlede omkostningsstigning kan henføres til nyinvesteringerne i 2022 samt øgede udgifter til IT-, compliance- og udviklingsomkostninger samt forøgede marketingaktiviteter.

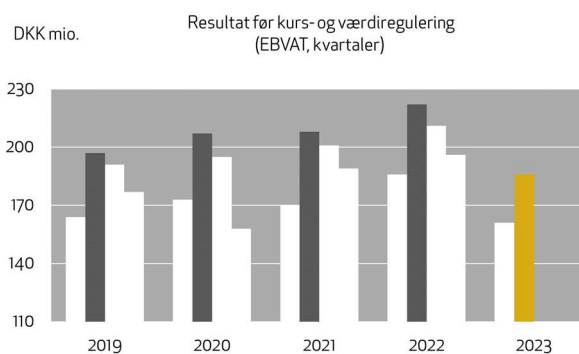
Koncernens *resultat før finansielle poster* (EBIT) udgjorde herefter DKK 542 mio. mod DKK 477 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 14 %. EBIT pr. aktie udgjorde hermed DKK 19,6 mod DKK 17,2 for samme periode sidste år.



I forhold til samme periode i 2021 har der på 2 år været en vækst i EBIT på mere end 25 %.

De finansielle poster (netto) udgjorde DKK -195 mio. mod DKK -69 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 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 20,4 mia. ultimo juni 2023 mod DKK 18 mia. ultimo juni 2022.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde herefter DKK 347 mio. mod DKK 408 mio. for samme periode sidste år, svarende til et fald på 15 %.



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.

Jeudan har ved årsskiftet vurderet det fastsatte afkastkrav for de enkelte ejendomme.

På investeringssiden generelt betragtes velbeliggende ejendomme i Indre by fortsat – også i en periode med økonomisk usikkerhed – som en god investering. Dette kombineret med umiddelbart kapitalstærke ejere, medfører aktuelt et meget lavt udbud. Markedsudviklingen og aktuelle afkastkrav baseret på gennemførte transaktioner er således svært tilgængeligt.

Markedsindikationer fra flere større erhvervsmæglere i København samt øvrige markedstendenser tyder på et generelt svagt stigende afkastniveau.

Ultimo første kvartal 2023 var Jeudans samlede ejendomsportefølje fastsat til et gennemsnitligt afkast på 4,1 % p.a., hvoraf 95 % af porteføljen er beliggende i København og på Frederiksberg.

Pr. 30. juni 2023 har Jeudan, på baggrund af ovennævnte udvikling og markedsindikationer fra erhvervsmæglere, foretaget en opjustering af afkastkravet på ca. 90 ejendomme med op til 0,25 %, mens afkastkravet for enkelte ejendomme er reduceret med op til 0,25 % som følge af en skønnet lavere risiko end ved værdiansættelsen ultimo 2022. Værdireguleringen som følge af afkastændringerne blev pr. 30. juni 2023 på DKK -1.003 mio. Modsatrettet virker ejendommenes stigende nettoresultater m.m., der medfører en positiv regulering på DKK 468 mio.

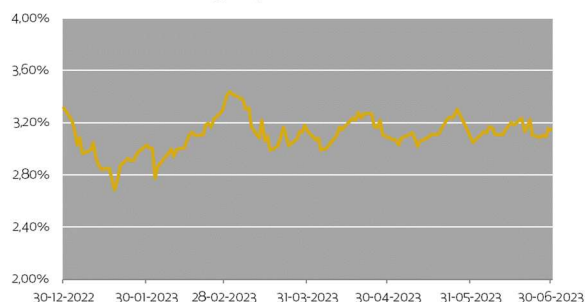
Den samlede *værdiregulering af ejendommene* pr. 30. juni 2023 blev dermed på DKK -535 mio. mod DKK 406 mio. for samme periode sidste år.

Efter værdiansættelsen har Jeudans ejendomsportefølje et gennemsnitligt afkast på 4,2 % p.a. og en værdi på DKK 34.735 pr. m².

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

På baggrund af et fortsat svagt faldende renteniveau i de mellemlange renter i første halvår 2023 er der pr. 30. juni 2023 opgjort en *negativ regulering af de finansielle forpligtelser* på DKK 266 mio. mod en positiv regulering på DKK 2.417 mio. for samme periode sidste år.

10-årig swaprente 1. halvår 2023



Resultatet før skat udgjorde herefter DKK -454 mio. mod DKK 3.230 mio. for samme periode sidste år.

Efter skat blev halvårets resultat DKK -353 mio. mod DKK 2.516 mio. for samme periode sidste år.

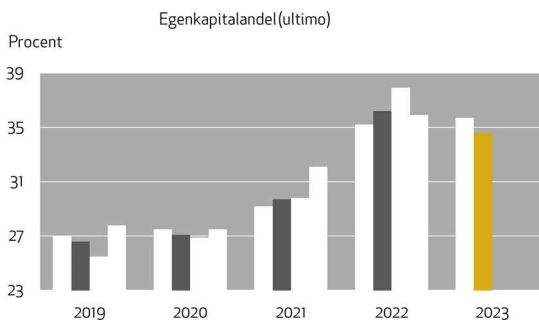
Balancen

Ejendomme inkl. domicilejendom og igangværende projekter udgjorde ultimo juni 2023 DKK 34,4 mia. mod DKK 34,0 mia. på samme tidspunkt sidste år og DKK 34,6 mia. ved årsskiftet.

De materielle aktiver blev netto DKK 253 mio. lavere i første halvår 2023. Faldet kan henføres til halvårets værdireguleringer, der modsvares af en stigning til forbedringer af ejendomme samt afholdte omkostninger ved igangværende byggeprojekter.

Andre tilgodehavender udgjorde ultimo juni 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 reguleringer af renteaftaler siden indgåelse som følge af stigende renter. Debitorerne på dette tilgodehavende er alene SIFI-pengeinstitutter.

Koncernens egenkapital udgjorde pr. 30. juni 2023 DKK 12,8 mia. mod DKK 12,5 mia. pr. 30. juni 2022 og DKK 13,3 mia. ved årsskiftet. Udviklingen dækker over halvårets resultat, udloddet udbytte på DKK 166 mio. samt køb af aktier for DKK 10 mio. til afdækning af medarbejderaktieordning for 2023/2024. Modsatrettet virker afvikling af medarbejderaktieordningen for 2022/2023 ved overførsel af aktier til medarbejderne for DKK 10 mio.



Egenkapitalandelen udgjorde 34,6 % ultimo juni 2023 mod 36,2 % ultimo juni 2022 og 35,9 % ved årsskiftet. Jeudan har aktuelt en opkøbskapacitet på ca. DKK 5 mia. ud fra kapitalpolitikken om en egenkapitalandel i niveauet 30-33 %.

De langfristede forpligtelser udgjorde DKK 23,0 mia. pr. 30. juni 2023 mod DKK 20,3 mia. pr. 30. juni 2022 og DKK 22,1 mia. ved årsskiftet. Stigningen siden årsskiftet kan henføres til optagelse af realkreditfinansiering til en yderligere styrkelse af likviditetsberedskabet.

De kortfristede forpligtelser udgjorde DKK 1,2 mia. pr. 30. juni 2023 mod DKK 1,7 mia. pr. 30. juni 2022 og DKK 1,7 mia. ved årsskiftet. Faldet kan henføres til betaling af selskabsskat for 2022 med DKK 550 mio.

Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen *før ændring i driftskapitalen* udgjorde i første halvår 2023 DKK -208 mio. mod DKK 312 mio. for samme periode sidste år. Ændringen kan primært henføres til førømtalte betalt selskabsskat for 2022 med DKK 550 mio.

Efter ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen DKK -217 mio. mod DKK 259 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen fra *investeringsaktiviteterne*, der i 2023 primært kan henføres til igangværende projekter og forbedringer af ejendomme, udgjorde DKK -290 mio. mod DKK -1.576 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* udgjorde DKK 704 mio. mod DKK 1.065 mio. for samme

periode sidste år. Finansieringsaktiviteterne kan primært henføres til optagelse af realkreditlån i ejendomme. Modsatrettet virker afdrag på gælden samt udbetaling af aktieudbytte.

Herefter udgjorde *de samlede pengestrømme* DKK 197 mio. mod DKK -251 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetsberedskabet (inkl. trækingsrettigheder) udgjorde DKK 1.466 mio. pr. 30. juni 2023 mod DKK 1.071 mio. ultimo juni 2022 og DKK 1.269 mio. ved årsskiftet. Aktuelt er det samlede likviditetsberedskab øget til DKK 2,4 mia.

Ledelsesberetning andet kvartal 2023

Koncernomsætningen udgjorde i andet kvartal 2023 DKK 517 mio. mod DKK 528 mio. for samme periode sidste år, svarende til et fald på 2 %. Udviklingen dækker over en vækst i Ejendomme på 8 % og et ventet fald i Projekt & Service på 24 %.

Koncernens resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde DKK 290 mio. mod DKK 258 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 12 %.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde som følge af de stigende renteomkostninger DKK 186 mio. mod DKK 222 mio. for samme periode sidste år, svarende til et fald på 16 %.

Værdireguleringer af ejendomme blev på baggrund af udviklingen på ejendomsmarkedet i København negative med DKK 538 mio. mod en positiv regulering på DKK 398 mio. for samme periode sidste år.

Kursreguleringer af de finansielle gældsforpligtelser m.m. blev grundet et fortsat svagt faldende renteniveau i de mellemlange renter negative med DKK 73 mio. mod en positiv regulering på DKK 1.255 mio. for samme periode sidste år.

Resultat efter skat blev DKK -331 mio. mod DKK 1.460 mio. for samme periode sidste år.

Begivenheder efter 30. juni 2023

Der er ikke siden 30. juni 2023 indtruffet begivenheder, der i væsentligt omfang påvirker Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling, og som ikke er beskrevet i nærværende halvårsrapport.

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 forventede Jeudan et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i niveauet DKK 675-750 mio. (2022: DKK 815 mio.). Som følge af et stigende renteniveau i de korte renter i første halvår og efter halvårsskiftet, der alene påvirker Jeudans udækkede del af de finansielle gældsforpligtelser på ca. 25 %, forventes for 2023 nu et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i niveauet DKK 650-700 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

Halvårsrapporten 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

9. 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 30. juni 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. 30. juni 2023 samt af resultatet af Koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. juni 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, 16. august 2023

Direktionen

Per Wetke Hallgren
Adm. direktør

Søren Bergholt Andersson
Direktør og CFO

Bestyrelsen

Niels Jacobsen
(formand)

Tom Knutzen
(næstformand)

Claus Gregersen

Helle Okholm

Nicklas Hansen

Resultatopgørelse

DKK 1.000	2. kv. 2023	2. kv. 2022	1. halvår 2023	1. halvår 2022	2022
Nettoomsætning	517.476	528.375	1.005.056	998.018	2.000.604
Driftsomkostninger	-179.506	-224.981	-368.497	-434.026	-836.483
Bruttoresultat	337.970	303.394	636.559	563.992	1.164.121
Salgs- og marketingomkostninger	-4.151	-4.919	-10.062	-9.210	-21.521
Administrationsomkostninger	-43.671	-40.299	-84.285	-77.824	-153.072
Resultat før finansielle poster (EBIT)	290.148	258.176	542.212	476.958	989.528
Finansielle indtægter	1.669	1.618	3.309	3.315	7.258
Finansielle omkostninger	-105.708	-37.868	-198.230	-72.039	-181.430
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	186.109	221.926	347.291	408.234	815.356
Gevinst/tab ejendomme	-538.152	397.961	-534.870	405.526	489.292
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-72.887	1.254.800	-266.138	2.416.519	3.007.863
Resultat før skat	-424.930	1.874.687	-453.717	3.230.279	4.312.511
Skat af periodens resultat	94.021	-414.307	100.733	-713.892	-953.561
Periodens resultat	-330.909	1.460.380	-352.984	2.516.387	3.358.950
Periodens resultat pr. aktie (DKK)	-5,98	26,36	-6,37	45,42	60,65
Periodens resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	-5,98	26,36	-6,37	45,42	60,65
Totalindkomstopgørelse					
DKK 1.000	2. kv. 2023	2. kv. 2022	1. halvår 2023	1. halvår 2022	2022
Periodens resultat	-330.909	1.460.380	-352.984	2.516.387	3.358.950
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0
Totalindkomst	-330.909	1.460.380	-352.984	2.516.387	3.358.950

Balance

DKK 1.000	30. jun. 2023	30. jun. 2022	31. dec. 2022
Aktiver			
Materielle aktiver:			
Investeringsejendomme	33.749.103	33.177.881	34.113.231
Domicilejendom	202.435	202.643	202.643
Igangværende projekter, investeringsejendomme	434.247	606.720	323.487
Driftsmateriel og inventar	49.716	28.991	48.971
Materielle aktiver i alt	34.435.501	34.016.235	34.688.332
Langfristede aktiver i alt	34.435.501	34.016.235	34.688.332
Tilgodehavender:			
Indestående Grundejernes Investeringsfond	9.542	8.891	9.026
Igangværende arbejder	163.439	244.593	171.928
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	30.936	36.043	23.895
Selskabsskat	13.109	0	0
Andre tilgodehavender	1.993.468	75.665	2.145.699
Periodeafgrænsningsposter	12.159	33.425	9.338
Tilgodehavender i alt	2.222.653	398.617	2.359.886
Likvide beholdninger og værdipapirer	338.651	39.667	14.734
Kortfristede aktiver i alt	2.561.304	438.284	2.374.620
AKTIVER I ALT	36.996.805	34.454.519	37.062.952

DKK 1.000	30. jun. 2023	30. jun. 2022	31. dec. 2022
Passiver			
Egenkapital:			
Aktiekapital	1.108.645	1.108.645	1.108.645
Overført resultat	11.674.311	11.359.489	12.198.904
Egenkapital i alt	12.782.956	12.468.134	13.307.549
Langfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	19.972.175	15.862.131	18.994.300
Finansieringsinstitutter	0	1.170.817	0
Deposita	202.584	173.962	178.447
Udskudt skat	2.770.787	3.062.675	2.868.585
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	16.918	15.862	16.558
Anden gæld	39.782	29.886	34.499
Langfristede forpligtelser i alt	23.002.246	20.315.333	22.092.389
Kortfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	89.991	124.139	110.597
Finansieringsinstitutter	667.281	924.091	540.263
Deposita	196.585	200.959	202.663
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	324	308	323
Modtagne forudbetalinger fra kunder	114.028	44.546	95.911
Leverandørgæld	54.223	143.265	78.731
Selskabsskat	0	116.310	551.194
Anden gæld	57.416	66.355	48.552
Periodeafgrænsningsposter	31.755	51.079	34.780
Kortfristede forpligtelser i alt	1.211.603	1.671.052	1.663.014
Forpligtelser i alt	24.213.849	21.986.385	23.755.403
PASSIVER I ALT	36.996.805	34.454.519	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	-	2.516.387	2.516.387
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	2.516.387	2.516.387
Betalt udbytte	-	-133.037	-133.037
Udbytte egne aktier	-	132	132
Aktiebaseret vederlæggelse	-	-5.568	-5.568
Salg af egne aktier	-	10.749	10.749
Egenkapital 30. juni 2022	1.108.645	11.359.489	12.468.134
Periodens resultat	-	842.563	842.563
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	842.563	842.563
Køb af egne aktier	-	-8.017	-8.017
Aktiebaseret vederlæggelse	-	4.869	4.869
Egenkapital 31. december 2022	1.108.645	12.198.904	13.307.549
Periodens resultat	-	-352.984	-352.984
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	-352.984	-352.984
Betalt udbytte	-	-166.297	-166.297
Udbytte egne aktier	-	200	200
Aktiebaseret vederlæggelse	-	-4.884	-4.884
Køb af egne aktier	-	-10.365	-10.365
Salg af egne aktier	-	9.737	9.737
Egenkapital 30. juni 2023	1.108.645	11.674.311	12.782.956

*I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 30. juni 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	2. kv. 2023	2. kv. 2022	1. halvår 2023	1. halvår 2022	2022
Resultat før finansielle poster (EBIT)	290.148	258.176	542.212	476.958	989.528
Modtagne finansielle indtægter	1.669	1.618	3.309	3.315	7.258
Betalte finansielle omkostninger	-105.340	-37.838	-197.499	-72.082	-181.390
Resultatført aktiebaseret vederlæggelse	-7.452	-8.301	-4.884	-5.568	-699
Regnskabsmæssige afskr./nedskr.	2.691	4.500	8.527	8.862	15.659
Modtaget/betalt selskabsskat	0	42	-560.061	-98.843	-100.228
Pengestrømme før ændring i driftskapital	181.716	218.197	-208.396	312.642	730.128
Ændring i driftskapital:					
Tilgodehavender	18.672	-34.702	-13.441	-51.534	66.866
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	377	387	361	556	1.267
Leverandørgæld m.m.	-1.246	-4.874	4.000	-2.202	-46.500
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	199.519	179.008	-217.476	259.462	751.761
Igangværende projekter investeringsejendomme	-123.665	-152.953	-226.154	-369.619	-753.986
Forbedringer investeringsejendomme	-27.845	-29.657	-56.436	-48.624	-118.554
Forbedringer domicilejendomme	0	835	0	-4	-420
Køb af investeringsejd. med fradrag af dep.	0	-216	0	-63.304	-199.670
Virksomhedsovertagelse	0	-1.128.460	0	-1.128.460	-1.093.634
Salg af investeringsejd. med fradrag af dep.	75	33.824	325	37.118	68.325
Driftsmateriel og inventar, netto	-1.905	-1.942	-7.868	-3.416	-27.443
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt	-153.340	-1.278.569	-290.133	-1.576.309	-2.125.382
Optagelse af realkreditlån	306.003	1.212.985	974.491	1.327.732	1.776.635
Indfrielse af realkreditlån	-1.682	25.301	-1.682	-354	-9.394
Afdrag på realkreditlån	-24.014	-32.732	-47.565	-63.602	-119.749
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-36.040	-44.251	-72.070	-88.484	-177.184
Modtagne deposita, netto	1	4.358	18.059	12.247	14.973
Køb af egne aktier	-7.369	0	-10.365	0	-8.017
Salg af egne aktier	9.737	10.749	9.737	10.749	10.749
Betalt udbytte	-166.097	-132.905	-166.097	-132.905	-132.905
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt	80.539	1.043.505	704.508	1.065.383	1.355.108
Pengestrømme i alt	126.718	-56.056	196.899	-251.464	-18.513
Likviditet 1. januar	-455.348	-702.424	-525.529	-507.016	-507.016
Tilgang ved virksomhedsovertagelse	0	34.826	0	34.826	0
Likviditet 30. juni	-328.630	-723.654	-328.630	-723.654	-525.529

DKK 1.000	2. kv. 2023	2. kv. 2022	1. halvår 2023	1. halvår 2022	2022
Specifikation:					
Likvide beholdninger ifølge regnskab	338.651	39.667	338.651	39.667	14.734
Likvide beholdninger som er deponeret	0	0	0	0	0
Træk på driftskreditter	-667.281	-763.321	-667.281	-763.321	-540.263
Likviditet 30. juni	-328.630	-723.654	-328.630	-723.654	-525.529
Kreditfaciliteter	1.795.000	1.795.000	1.795.000	1.795.000	1.795.000
Finansielle reserver 30. juni	1.466.370	1.071.346	1.466.370	1.071.346	1.269.471

Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	3. kv. 2021	4. kv. 2021	1. kv. 2022	2. kv. 2022	3. kv. 2022	4. kv. 2022	1. kv. 2023	2. kv. 2023
Resultatopgørelse								
Nettoomsætning	531	510	470	528	504	499	488	517
Bruttoresultat	270	263	261	303	300	300	299	338
Resultat før finansielle poster	229	217	219	258	258	254	252	290
Resultat før kurs- og værdireg.	201	189	186	222	210	197	161	186
Kurs- og værdireguleringer	-49	1.527	1.169	1.653	720	-44	-190	-611
Resultat før skat	152	1.716	1.355	1.875	930	152	-29	-425
Resultat	118	1.339	1.056	1.460	725	118	-22	-331
Balance (ultimo)								
Investeringsejendomme m.m.	29.040	31.012	31.296	33.987	34.378	34.639	34.773	34.386
Samlede aktiver	29.367	31.369	31.668	34.455	34.767	37.063	37.162	36.997
Egenkapital	8.738	10.079	11.138	12.468	13.188	13.308	13.285	12.783
Pengestrømme								
Driftsaktiviteter	199	164	80	179	277	215	-417	200
Investeringsaktiviteter	-404	-394	-298	-1.279	-363	-186	-137	-153
Finansieringsaktiviteter	119	252	22	1.044	362	-73	624	80

Segmentoplysninger 2. kvartal

DKK 1.000	Investerings- ejendomme 2. kvrt. 2023	Investerings- ejendomme 2. kvrt. 2022	Service 2. kvrt. 2023	Service 2. kvrt. 2022	Koncern i alt 2. kvrt. 2023	Koncern i alt 2. kvrt. 2022
Nettoomsætning til eksterne kunder	400.288	371.674	117.188	156.701	517.476	528.375
Nettoomsætning mellem segmenter	4.779	4.702	42.179	52.377	0	0
Nettoomsætning 1)	405.067	376.376	159.367	209.078	517.476	528.375
Driftsomkostninger 2)	-79.802	-84.439	-143.957	-195.016	-179.506	-224.981
Bruttoresultat	325.265	291.937	15.410	14.062	337.970	303.394
Salgs- og marketingomkostninger	-4.150	-4.918	-2	-1	-4.151	-4.919
Administrationsomkostninger	-36.582	-33.832	-8.707	-8.120	-43.671	-40.299
Resultat før finansielle poster (EBIT)	284.533	253.187	6.701	5.941	290.148	258.176
Finansielle poster, netto	-105.207	-36.518	1.005	163	-104.039	-36.250
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	179.326	216.669	7.706	6.104	186.109	221.926
Gevinst/tab ejendomme	-538.152	397.961	0	0	-538.152	397.961
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-72.887	1.254.800	0	0	-72.887	1.254.800
Segmentresultat før skat 3)	-431.713	1.869.430	7.706	6.104	-424.930	1.874.687
Skat af periodens resultat	95.514	-413.144	-1.695	-1.349	94.022	-414.307
Periodens segmentresultat	-336.199	1.456.286	6.011	4.755	-330.908	1.460.380
Segmentaktiver i alt 4)	36.804.680	34.183.456	412.237	657.876	36.996.805	34.454.519
Segmentforpligtelser i alt 5)	24.108.547	21.843.247	105.302	388.049	24.213.849	21.986.385
Tilgang af langfristede materielle aktiver	158.701	2.376.100	3.682	936		
Afskrivninger	4.678	3.276	697	1.221		
Periodens regulering af nedskrivning til imøde- gåelse af tab på tilgodehavender, udgift	453	566	80	0		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 46.958 mod t.DKK 57.079 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 44.253 mod t.DKK 54.474 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 923 mod t.DKK 847 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 220.112 mod t.DKK 386.813 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 0.000 mod t.DKK 244.911 for samme periode sidste år.

Segmentoplysninger 1. halvår

DKK 1.000	Investerings- ejendomme 1. halvår 2023	Investerings- ejendomme 1. halvår 2022	Service 1. halvår 2023	Service 1. halvår 2022	Koncern i alt 1. halvår 2023	Koncern i alt 1. halvår 2022
Nettoomsætning til eksterne kunder	764.346	685.362	240.710	312.656	1.005.056	998.018
Nettoomsætning mellem segmenter	8.581	9.647	108.232	121.420	0	0
Nettoomsætning 1)	772.927	695.009	348.942	434.076	1.005.056	998.018
Driftsomkostninger 2)	-164.454	-159.275	-312.538	-397.215	-368.497	-434.026
Bruttoresultat	608.473	535.734	36.404	36.861	636.559	563.992
Salgs- og marketingomkostninger	-10.060	-9.209	-3	-1	-10.062	-9.210
Administrationsomkostninger	-70.200	-65.353	-18.256	-16.268	-84.285	-77.824
Resultat før finansielle poster (EBIT)	528.213	461.172	18.145	20.592	542.212	476.958
Finansielle poster, netto	-197.888	-69.607	2.776	763	-194.921	-68.724
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	330.325	391.565	20.921	21.355	347.291	408.234
Gevinst/tab ejendomme	-534.870	405.526	0	0	-534.870	405.526
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-266.138	2.416.519	0	0	-266.138	2.416.519
Segmentresultat før skat 3)	-470.683	3.213.610	20.921	21.355	-453.717	3.230.279
Skat af periodens resultat	104.466	-710.208	-4.603	-4.719	100.733	-713.892
Periodens segmentresultat	-366.217	2.503.402	16.318	16.636	-352.984	2.516.387
Segmentaktiver i alt 4)	36.804.680	34.183.456	412.237	657.876	36.996.805	34.454.519
Segmentforpligtelser i alt 5)	24.108.547	21.843.247	105.302	388.049	24.213.849	21.986.385
Tilgang af langfristede materielle aktiver	300.823	2.681.574	7.372	1.404		
Afskrivninger	9.436	6.079	1.342	2.783		
Periodens regulering af nedskrivning til imøde- gøelse af tab på tilgodehavender, udgift	1.500	2.304	80	175		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 116.813 mod t.DKK 131.067 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 108.495 mod t.DKK 122.464 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 3.955 mod t.DKK 4.686 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 220.112 mod t.DKK 386.813 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 0.000 mod t.DKK 244.911 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
30. juni 2023			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	33.749.103
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	434.247
Langfristede passiver			
Realkreditlån	19.972.175	0	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	89.991	0	0
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender	0	-1.939.443	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	20.062.166	-1.939.443	34.183.350

DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
30. juni 2022			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	33.177.881
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	606.720
Langfristede passiver			

Realkreditlån	18.589.461	0	0
Finansieringsinstitutter	0	1.170.817	0
Afledte finansielle instrumenter	0	-2.727.330	0

Kortfristede passiver

Realkreditlån	124.139	0	0
Finansieringsinstitutter	0	160.770	0

Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	18.713.600	-1.395.743	33.784.601
---	-------------------	-------------------	-------------------

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	34.436.718
---	-------------------	-------------------	-------------------

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	56.436	226.154
Overførsel	115.394	-115.394
Afgang	0	0
Værdiregulering	-535.958	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	33.749.103	434.247
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2022	30.428.509	380.382
Tilgang, køb	2.254.373	0
Tilgang forbedring	48.624	369.619
Overførsel	143.281	-143.281
Afgang	-105.456	0
Værdiregulering	408.550	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	33.177.881	606.720
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