

## RAPPORT FOR 1.-3. KVARTAL 2023

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

Udlejningsprocent i København og på Frederiksberg på 97

- Omsætning på DKK 1.521 mio. mod DKK 1.502 mio. for samme periode sidste år. Udviklingen dækker over en stigning i Ejendomme på 9 %, mens Projekt & Service har haft et ventet fald på 18 %.
- Bruttoresultat på DKK 967 mio. mod DKK 864 mio. - en stigning på 12 %.
- Resultat før finansielle poster (EBIT) på DKK 825 mio. mod DKK 735 mio. - en stigning på 12 %.
- Et stigende renteniveau, der dog alene påvirker den udækkede del af Jeudans finansielle gældsforpligtelser på ca. 25 %, medfører øgede rentekomkostninger, hvorefter resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde DKK 513 mio. mod DKK 619 mio.
- Udviklingen på de finansielle markeder og ejendomsmarkedet medførte en nettonedskrivning af ejendommens værdi ved halvåret med DKK 532 mio. Det gennemsnitlige afkast for ejendomsporteføljen er steget marginalt fra 4,1 % p.a. til 4,2 % p.a.
- Et stigende renteniveau i de mellemlange renter i tredje kvartal medfører en positiv kursregulering af finansielle gældsforpligtelser m.m. i tredje kvartal på DKK 337 mio. og år til dato på DKK 70 mio.
- Resultat før skat på DKK 52 mio. mod DKK 4.160 mio.
- Aktuelt likviditetsberedskab på ca. DKK 2,5 mia.
- Udlejningsprocent i København/Frederiksberg ekskl. udviklingsejendomme på 97.
- Jeudan fastholder forventningen 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 650-700 mio. (2022: DKK 815 mio.) på baggrund af en omsætning i niveauet DKK 2 mia. (2022: DKK 2 mia.). Som følge af den yderligere rentestigning i de korte renter i 2. halvår 2023, der alene påvirker den udækkede del af Jeudans finansielle gældsforpligtelser, forventes resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i den nedre del af intervallet.

*"Jeudan præsenterer i dag et tilfredsstillende resultat før finansielle poster på DKK 825 mio., svarende til en fremgang på 12 % sammenlignet med de første ni måneder af 2022. Bag resultaterne ligger bl.a. en udlejningsprocent på 97 for København og Frederiksberg, hvor 95 % af Jeudans ejendomme er beliggende", udtaler adm. direktør Per W. Hallgren.*

Meddelelse nr. 339  
9. november 2023



Han fortsætter: *"I finansielt usikre tider, som dem vi befinder os i, oplever vi fortsat, at kunderne søger mod en sikker havn og en stabil samarbejdspartner og udlejer. Hertil kommer at vi kan levere på kundernes ønsker til velbeliggede lokaler, fleksible lejevilkår og serviceydelser, som gør det enkelt for dem at gøre det, som de er bedst til. Nemlig at drive deres forretning.*

*Jeg glæder mig fortsat over, at den umage, som Jeudans mange medarbejdere ligger i at imødekomme kundernes ønsker, fortsat leverer gode resultater. Og at vi, i tider hvor bl.a. reguleringsinitiativer begrænser markedsaktiviteterne, kan mønstre en opkøbskapacitet på DKK 3-5 mia. og har adgang til både realkreditfinansiering og kapital"*  
slutter Per W. Hallgren.

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

DKK mio.	3. kvrt. 2023	3. kvrt. 2022	1.-3. kvrt. 2023	1.-3. kvrt. 2022	2022	
<b>Resultatopgørelse</b>						
Nettoomsætning	516	504	1.521	1.502	2.001	
Bruttoresultat	331	300	967	864	1.164	
<b>Resultat før finansielle poster EBIT</b>	<b>283</b>	<b>258</b>	<b>825</b>	<b>735</b>	<b>990</b>	
<b>Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)</b>	<b>166</b>	<b>210</b>	<b>513</b>	<b>619</b>	<b>815</b>	
Kurs- og værdireguleringer	339	720	-462	3.541	3.497	
Resultat før skat	505	930	52	4.160	4.313	
Resultat	394	725	41	3.241	3.359	
<b>Balance (ultimo)</b>						
Investeringsjendomme m.m.	34.502	34.349	34.502	34.349	34.639	
Samlede aktiver	37.749	34.767	37.749	34.767	37.063	
Egenkapital	13.179	13.188	13.179	13.188	13.308	
Forpligtelser	24.570	21.579	24.570	21.579	23.756	
<b>Pengestrømme</b>						
Driftsaktiviteter	223	277	6**	537	752	
Investeringsaktiviteter	-150	-363	-441	-1.939	-2.125	
Finansieringsaktiviteter	-238	362	466	1.428	1.355	
Pengestrømme i alt	-165	276	32	25	-19	
** Pengestrømme fra driftsaktiviteter er i 1.-3. 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.						
<b>Regnskabsrelaterede nøgletal</b>						
EBVAT/gns. egenkapital*	%	5,1	7,3	5,2	7,1	7,0
Forrentning af egenkapital (ROE)*	%	12,0	25,1	0,4	37,4	28,9
Egenkapitalandel, ultimo	%	34,9	37,9	34,9	37,9	35,9
Rentedækning	x	2,4	5,2	2,6	6,1	5,5
<b>Aktierelaterede nøgletal</b>						
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	239	260	239	260	240
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK	237	238	237	238	240
Pris/indre værdi (P/BV)	X	1,01	1,09	1,01	1,09	1,00
EBIT pr. aktie (EBITPS)*	DKK	20,4	18,6	19,9	17,7	17,9
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)*	DKK	12,0	15,2	12,4	14,9	14,7
Resultat pr. aktie (EPS)*	DKK	28,4	52,3	1,0	78,0	60,6
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)*	DKK	16,1	20,0	0,1	12,9	13,6
Antal aktier, ultimo	1.000	55.432	55.432	55.432	55.432	55.432
Markedsværdi, ultimo	DKK mio.	13.248	14.412	13.248	14.412	13.304

\* omregnet til årsbasis

## LEDELSESBERETNING

Koncernens omsætning i første til tredje kvartal 2023 udgjorde DKK 1.521 mio. mod DKK 1.502 mio. i samme periode sidste år. Udviklingen dækker over en vækst i Ejendomme på 9 % og et kalkuleret fald hos Projekt & Service på 18 %.

Resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde DKK 825 mio. mod DKK 735 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 12 %.

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 513 mio. mod DKK 619 mio. for samme periode sidste år, svarende til et fald på 17 %.

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

Et stigende renteniveau i den 10-årige swaprente i 3. kvartal 2023 har medført, at halvårets negative kursregulering på DKK 266 mio. ultimo september 2023 er positive med DKK 70 mio.

Jeudan har oplevet et marked for primære ejendomme med meget lav handelsaktivitet og markedsindikatorer på svagt stigende afkastkrav. Jeudan har på den baggrund ved halvåret forøget afkastkravet på ca. 90 ejendomme med op til 0,25 %, hvilket medfører en negativ regulering. Modsatrettet virker stigende lejeindtægter m.m. Den samlede nettovirkning medfører pr. 30. september 2023 en nedskrivning på DKK 532 mio. mod en positiv regulering for samme periode sidste år på DKK 404 mio.

Resultat før skat blev herefter DKK 52 mio.

### Udlejning

2023 har budt på en god udlejningsaktivitet, og der konstateres fortsat en fornuftig 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 til tredje kvartal 2023 er der indgået nye lejekontrakter med en samlet årlig leje på DKK 124 mio. mod DKK 120 mio. for samme periode sidste år.

Opsigelser af lejemål svarede til en årsleje på DKK 123 mio. mod DKK 132 mio. for samme periode sidste år.

Nettoudlejningen for første til tredje kvartal 2023 blev dermed DKK 1 mio. mod en negativ nettoudlejning på DKK 12 mio. for samme periode sidste år.

95 % af Jeudans ejendomsportefølje er beliggende i København og på Frederiksberg, og her udgjorde Jeudans udlejningsprocent ekskl. udviklingsejendomme 97,0 ultimo september 2023. Tillægges ledige arealer i udviklingsejendomme i København udgør udlejningsprocenten 95,8 ultimo september 2023. Det generelle kontorudlejningsmarked i København havde ultimo juni 2023, der er senest offentliggjorte tal, en udlejningsprocent på 93,5.

### Investeringsmarked

Den økonomiske afmatning er fortsat ind over halvåret 2023, hvor BNP i 2. kvartal 2023 faldt 0,3 % korrikeret for prisudvikling og sæsonbevægelser. For 1. halvår 2023 er BNP dog vokset 0,8 % i forhold til 1. halvår 2022, korrikeret for prisudvikling og sæsonbevægelser. Trods udviklingen i produktionen er det danske arbejdsmarked forsat robust. 2. kvartal 2023 var det 9. kvartal i træk med positiv vækst i beskæftigelsen, mens ledigheden også er under den strukturelle grænse. Dansk økonomi vurderes således at være modstandsdygtig over for økonomisk modgang.

For de sidste 10 år er BNP i København vokset med 36,2 %, mens væksten for landet som helhed var 23,5 %. Tendensen for, at en stigende andel af BNP skabes i København, fortsætter dermed, hvilket skyldes at indbyggere og virksomheder i stadig højere grad samler sig i de store byer. Dette antydes også af en analyse fra AE, som viser, at 39 % af alle jobs skabt siden 2008 ligger i København.

Der er tegn på, at prisudviklingen er kommet under kontrol, idet inflationen er faldet næsten uafbrudt siden oktober 2022. For september 2023 var inflationen

0,9 %, mens kerneinflationen var 3,7 %. Samme udvikling ses i andre vestlige økonomier, hvorfor både ECB og FED p.t. har stoppet for rentestigningerne. Blandt centrale finansielle institutioner vurderes det, at renten vil være konstant ind i 1. halvår 2024, og at de første lempelser alt andet lige tidligst vil ske i 2. halvår 2024.

Udviklingen i transaktionsvolumen har i 3. kvartal fulgt samme lave tendens som i 1. halvår 2023, hvor transaktionsvolumen lå 32 % under samme periode året før.

For kontorejendomme på både primære og sekundære beliggenheder i København vurderes der ikke at være sket nogen væsentlig udvikling i afkastkravene siden 2. kvartal 2023, mens nettolejen ses at være stagneret. For detailsegmentet i Københavns primære og sekundære beliggenheder vurderes afkastkravene at være uændrede, mens nettolejen er stagneret. For boligudlejningsejendomme i København på både primære og sekundære beliggenheder vurderes afkastkravet tillige at være uændret, mens nettolejen er svagt stigende.

Tomgangen har været svagt stigende i 2. kvartal 2023 på kontorejendomme i København, ligesom detail har oplevet stigende tomgang i 2. kvartal 2023.

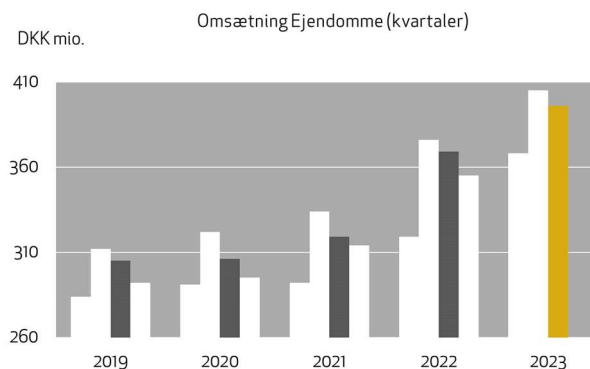
De generelt stagnerende afkastkrav skyldes bl.a. de stigende pengepolitiske renter, som reducerer mængden af finansieringsmuligheder til mulige investeringer og øger alternativafkastet på fast ejendom. Disse faktorer er ligeledes centrale til at forklare, hvorfor investorer har været tilbageholdende med at foretage nye investeringer i årets tre første kvartaler. Finansieringsmulighederne vurderes potentielt svækket, hvis Det Systemiske Risikoråds forslag om en sektorspecifik buffer rettet mod eksponeringer i ejendomsselskaber indføres.

## REGNSKABSBERETNING

### Investeringsejendomme

*Lejeindtægter m.v.* udgjorde i første til tredje kvartal 2023 DKK 1.158 mio. mod DKK 1.064 mio. i samme periode sidste år, svarende til en vækst på 9 %. Væksten

kan blandt andet henføres til genudlejninger til en højere leje, pristalsregulering af lejen samt nyinvesteringer i 2022.

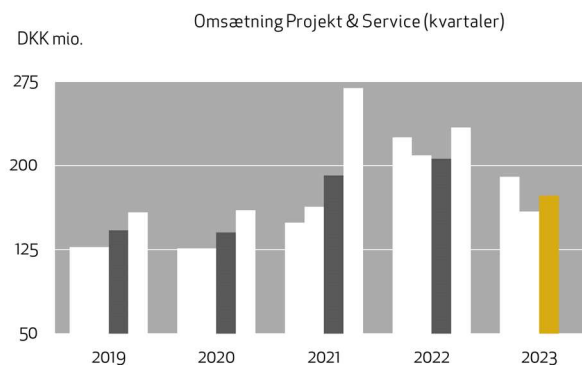


Trods væksten i forretningsomfanget er ejendommens *driftsomkostninger* fastholdt på niveauet for samme periode sidste år og udgjorde DKK 240 mio.

Herefter udgjorde segmentets *bruttoresultat* DKK 918 mio. mod DKK 824 mio. i samme periode sidste år, svarende til en vækst på 11 %.

### Projekt & Service

Aktivitetsniveauet i Projekt & Service blev i første til tredje kvartal 2023, som ventet, lavere end 2022, og *omsætningen* udgjorde DKK 522 mio. mod DKK 640 mio. for samme periode sidste år, svarende til et fald på 18 %.



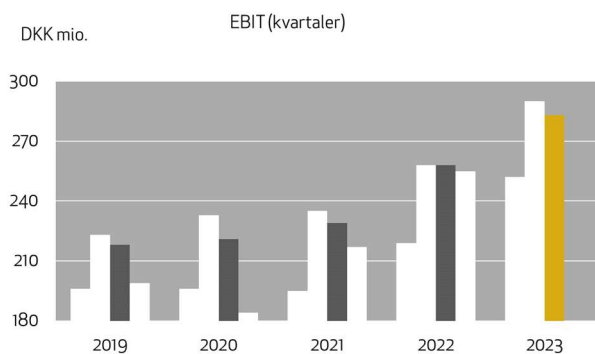
*Drifts- og produktionsomkostningerne* udgjorde DKK 460 mio. mod DKK 587 mio. for samme periode sidste år, svarende til et fald på 22 % og kan henføres til en bedre udnyttelse af egen kapacitet og et lavere forbrug af eksterne leverandører med en lavere margin.

Herefter udgjorde *bruttoresultatet* DKK 62 mio. mod DKK 53 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 18 %.

## Koncern

Koncernens *salgs- og marketingomkostninger* udgjorde DKK 15 mio. mod DKK 14 mio. for samme periode sidste år. Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde DKK 127 mio. mod DKK 114 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.

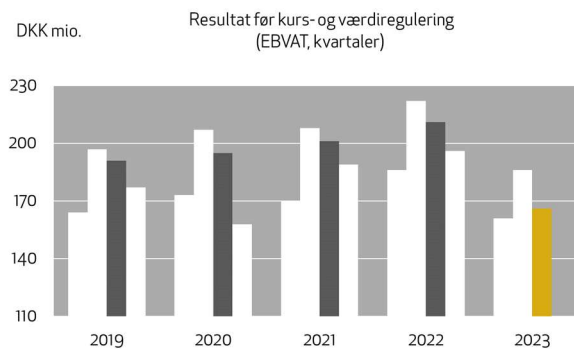
Koncernens *resultat før finansielle poster* (EBIT) udgjorde herefter DKK 825 mio. mod DKK 735 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 12 %. EBIT pr. aktie udgjorde hermed DKK 19,9 mod DKK 17,7 for samme periode sidste år.



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

*De finansielle poster (netto)* udgjorde DKK -312 mio. mod DKK -117 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 20,3 mia. ultimo september 2023 mod DKK 17,4 mia. ultimo september 2022 og DKK 19,6 mia. ultimo 2022.

*Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)* udgjorde herefter DKK 513 mio. mod DKK 619 mio. for samme periode sidste år, svarende til et fald på 17 %.



## 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 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.

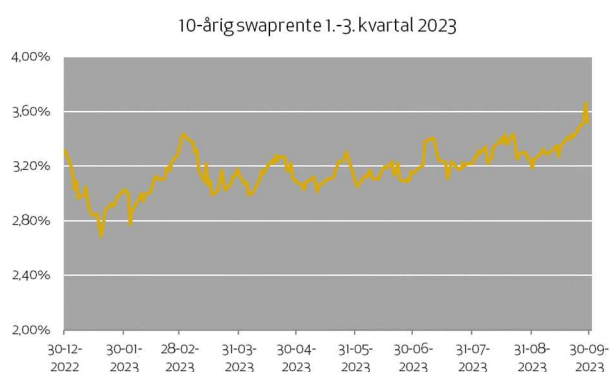
Markedsindikationer fra flere større erhvervsmæglere i København samt øvrige markedstendenser tyder på et generelt svagt stigende afkastniveau.

Ved halvåret foretog Jeudan på baggrund af udviklingen og markedsindikationerne en opjustering af afkastkravet på ca. 90 ejendomme med op til 0,25 %, hvilket medførte en negativ regulering. Modsatrettet virker stigende lejeindtægter m.m. Dette er fortsat gældende ultimo september 2023. Den samlede *værdiregulering af ejendommene* andrager DKK -532 mio. mod DKK 404 mio. for samme periode sidste år.

95 % af Jeudans ejendomsportefølje er beliggende i København og på Frederiksberg, og 77 % er kontorejendomme. Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til ca. DKK 35.262 pr. m<sup>2</sup> og til et gennemsnitligt afkast på 4,2 % p.a.

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 stigende renteniveau i de mellem-lange renter i tredje kvartal 2023 er der pr. 30. september 2023 opgjort en *positiv regulering af de finansielle forpligtelser* på DKK 70 mio. For samme periode sidste år var reguleringen DKK 3.137 mio.



*Resultatet før skat* udgjorde herefter DKK 52 mio. mod DKK 4.160 mio. for samme periode sidste år.

*Efter skat blev resultatet for 1.-3. kvartal* på DKK 41 mio. mod DKK 3.241 mio. for samme periode sidste år.

### Balancen

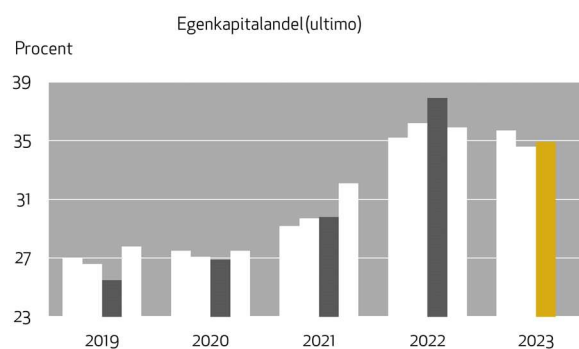
*Ejendomme inkl. domicilejendom og igangværende projekter* udgjorde ultimo september 2023 DKK 34,5 mia. mod DKK 34,3 mia. på samme tidspunkt sidste år og DKK 34,6 mia. ved årsskiftet.

De materielle aktiver blev netto DKK 135 mio. lavere i første til tredje kvartal 2023. Faldet kan henføres til værdiregulering af ejendommenes værdi, der modsvarer af en stigning til forbedringer af ejendomme samt afholdte omkostninger ved igangværende byggeprojekter.

*Andre tilgodehavender* udgjorde ultimo september 2023 DKK 2,3 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. september 2023 DKK 13,2 mia., svarende til niveauet pr. 30. september 2022 og DKK 13,3 mia. ved årsskiftet. Udviklingen i 2023 dækker over resultat for første til tredje kvartal, 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 34,9 % ultimo september 2023 mod 37,9 % ultimo september 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 23,4 mia. pr. 30. september 2023 mod DKK 20,2 mia. pr. 30. september 2022 og DKK 22,1 mia. ved årsskiftet. Stigningen siden årsskiftet kan henføres til optagelse af realkreditfinansiering til en yderligere styrkelse af likvidtetsberedskabet.

*De kortfristede forpligtelser* udgjorde DKK 1,2 mia. pr. 30. september 2023 mod DKK 1,4 mia. pr. 30. september 2022 og DKK 1,7 mia. ved årsskiftet. Faldet kan primært henføres til betaling af selskabsskat for 2022 med DKK 550 mio.

### **Pengestrømme og likviditet**

Likviditetspåvirkningen *før ændring i driftskapitalen* udgjorde i første til tredje kvartal 2023 DKK -35 mio. mod DKK 530 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 6 mio. mod DKK 537 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen fra *investeringsaktiviteterne*, der i 2023 primært kan henføres til igangværende projekter og forbedringer af ejendomme, udgjorde DKK -441 mio. mod DKK -1.939 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* udgjorde DKK 466 mio. mod DKK 1.428 mio. for samme periode sidste år. Finansieringsaktiviteterne kan primært henføres til nettooptagelse af realkreditlån i ejendomme. Modsatrettet virker afdrag på gælden samt udbetaling af aktieudbytte.

Herefter udgjorde *de samlede pengestrømme* DKK 32 mio. mod DKK 25 mio. for samme periode sidste år.

*Likviditetsberedskabet* (inkl. trækingsrettigheder) udgjorde DKK 1.301 mio. pr. 30. september 2023 mod DKK 1.348 mio. ultimo september 2022 og DKK 1.269 mio. ved årsskiftet. Aktuelt er det samlede likviditetsberedskab inkl. værdipapirbeholdning øget til ca. DKK 2,5 mia.

### **Ledelsesberetning tredje kvartal 2023**

Koncernomsætningen udgjorde i tredje kvartal 2023 DKK 516 mio. mod DKK 504 mio. for samme periode sidste år, svarende til en stigning på 2 %. Udviklingen dækker over en vækst i Ejendomme på 5 % og et ventet fald i Projekt & Service på 16 %.

Koncernens resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde DKK 283 mio. mod DKK 258 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 10 %.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde som følge af de stigende renteomkostninger

DKK 166 mio. mod DKK 210 mio. for samme periode sidste år, svarende til et fald på 21 %.

Kursreguleringer af de finansielle gældsforpligtelser m.m. blev grundet et svagt stigende renteniveau i de mellemlange renter positive med DKK 337 mio. mod en positiv regulering på DKK 721 mio. for samme periode sidste år.

Resultat før skat blev DKK 505 mio. mod DKK 930 mio. for samme periode sidste år.

### **Begivenheder efter 30. september 2023**

Der er ikke siden 30. september 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.

Efter finansielle omkostninger forventes fortsat et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i niveauet DKK 650-700 mio. (2022: DKK 815 mio.). Som følge af den yderligere rentestigning i de korte renter i 2. halvår 2023, der alene påvirker den udækkede del af Jeudans finansielle gældsforpligtelser, forventes resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i den nedre del af intervallet.



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 renteutviklingen. 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**

31. dec. 2023	Regnskabsåret slutter
21. feb. 2024	Årsrapport 2023
9. apr. 2024	Ordinære generalforsamling
15. maj 2024	Rapport for 1. kvartal 2024
7. aug. 2024	Rapport for 1. halvår 2024
13. nov. 2024	Rapport for 1.-3. kvartal 2024
31. dec. 2024	Regnskabsåret slutter

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. september 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. september 2023 samt af resultatet af Koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. september 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, 9. november 2023

### Direktionen

Per Wetke Hallgren  
Adm. direktør

Søren Bergholt Andersson  
Direktør

### Bestyrelsen

Niels Jacobsen  
(formand)

Tom Knutzen  
(næstformand)

Claus Gregersen

Helle Okholm

Nicklas Hansen

## Resultatopgørelse

DKK 1.000	3. kv. 2023	3. kv. 2022	1.-3. kv. 2023	1.-3. kv. 2022	2022
Nettoomsætning	515.936	503.859	1.520.992	1.501.877	2.000.604
Driftsomkostninger	-185.175	-203.887	-553.672	-637.913	-836.483
Bruttoresultat	330.761	299.972	967.320	863.964	1.164.121
Salgs- og marketingomkostninger	-5.133	-5.086	-15.195	-14.296	-21.521
Administrationsomkostninger	-42.686	-36.619	-126.971	-114.443	-153.072
<b>Resultat før finansielle poster (EBIT)</b>	<b>282.942</b>	<b>258.267</b>	<b>825.154</b>	<b>735.225</b>	<b>989.528</b>
Finansielle indtægter	4.216	2.380	7.525	5.695	7.258
Finansielle omkostninger	-120.971	-50.167	-319.201	-122.206	-181.430
<b>Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)</b>	<b>166.187</b>	<b>210.480</b>	<b>513.478</b>	<b>618.714</b>	<b>815.356</b>
Gevinst/tab ejendomme	2.660	-1.317	-532.210	404.209	489.292
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	336.634	720.893	70.496	3.137.412	3.007.863
Resultat før skat	505.481	930.056	51.764	4.160.335	4.312.511
Skat af periodens resultat	-111.711	-205.542	-10.978	-919.434	-953.561
Periodens resultat	393.770	724.514	40.786	3.240.901	3.358.950
Periodens resultat pr. aktie (DKK)	7,11	13,08	0,74	58,52	60,65
Periodens resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	7,11	13,08	0,74	58,52	60,65
<b>Totalindkomstopgørelse</b>					
DKK 1.000	3. kv. 2023	3. kv. 2022	1.-3. kv. 2023	1.-3. kv. 2022	2022
Periodens resultat	393.770	724.514	40.786	3.240.901	3.358.950
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0
Totalindkomst	393.770	724.514	40.786	3.240.901	3.358.950

## Balance

DKK 1.000	30. sep. 2023	30. sep. 2022	31. dec. 2022
<b>Aktiver</b>			
Materielle aktiver:			
Investeringsejendomme	33.818.591	33.418.018	34.113.231
Domicilejendom	202.331	202.949	202.643
Igangværende projekter, investeringsejendomme	481.323	727.986	323.487
Driftsmateriel og inventar	51.018	29.114	48.971
Materielle aktiver i alt	34.553.263	34.378.067	34.688.332
<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>34.553.263</b>	<b>34.378.067</b>	<b>34.688.332</b>
Tilgodehavender:			
Indestående Grundejernes Investeringsfond	9.542	8.982	9.026
Igangværende arbejder	153.515	195.344	171.928
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	35.446	28.925	23.895
Selskabsskat	6.529	0	0
Andre tilgodehavender	2.347.172	59.970	2.145.699
Periodeafgrænsningsposter	19.320	22.235	9.338
Værdipapirer	491.270	0	0
Tilgodehavender i alt	3.062.794	315.456	2.359.886
Likvide beholdninger	133.293	73.464	14.734
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<b>3.196.087</b>	<b>388.920</b>	<b>2.374.620</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>37.749.350</b>	<b>34.766.987</b>	<b>37.062.952</b>

DKK 1.000	30. sep. 2023	30. sep. 2022	31. dec. 2022
<b>Passiver</b>			
Egenkapital:			
Aktiekapital	1.108.645	1.108.645	1.108.645
Overført resultat	12.070.500	12.079.541	12.198.904
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>13.179.145</b>	<b>13.188.186</b>	<b>13.307.549</b>
Langfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	20.237.542	15.562.933	18.994.300
Finansieringsinstitutter	0	1.134.766	0
Deposita	219.633	179.487	178.447
Udskudt skat	2.875.918	3.235.184	2.868.585
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	17.417	16.302	16.558
Anden gæld	41.068	30.503	34.499
Langfristede forpligtelser i alt	23.391.578	20.159.175	22.092.389
Kortfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	87.413	113.173	110.597
Finansieringsinstitutter	627.001	672.977	540.263
Deposita	185.564	202.059	202.663
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	332	317	323
Modtagne forudbetalinger fra kunder	64.994	75.406	95.911
Leverandørgæld	72.761	64.054	78.731
Selskabsskat	0	149.344	551.194
Anden gæld	79.411	83.232	48.552
Periodeafgrænsningsposter	61.151	59.064	34.780
Kortfristede forpligtelser i alt	1.178.627	1.419.626	1.663.014
<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>24.570.205</b>	<b>21.578.801</b>	<b>23.755.403</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>37.749.350</b>	<b>34.766.987</b>	<b>37.062.952</b>

## Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000	Aktie- kapital	Overført resultat*	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital 1. januar 2022</b>	<b>1.108.645</b>	<b>8.970.826</b>	<b>10.079.471</b>
Periodens resultat	-	3.240.901	3.240.901
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	3.240.901	3.240.901
Betalt udbytte	-	-133.037	-133.037
Udbytte egne aktier	-	132	132
Aktiebaseret vederlæggelse	-	-3.097	-3.097
Køb af egne aktier	-	-7.170	-7.170
Salg af egne aktier	-	10.986	10.986
<b>Egenkapital 30. september 2022</b>	<b>1.108.645</b>	<b>12.079.541</b>	<b>13.188.186</b>
Periodens resultat	-	118.049	118.049
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	118.049	118.049
Køb af egne aktier	-	-847	-847
Salg af egne aktier	-	-237	-237
Aktiebaseret vederlæggelse	-	2.398	2.398
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>1.108.645</b>	<b>12.198.904</b>	<b>13.307.549</b>
Periodens resultat	-	40.786	40.786
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	40.786	40.786
Betalt udbytte	-	-166.297	-166.297
Udbytte egne aktier	-	200	200
Aktiebaseret vederlæggelse	-	-2.465	-2.465
Køb af egne aktier	-	-10.365	-10.365
Salg af egne aktier	-	9.737	9.737
<b>Egenkapital 30. september 2023</b>	<b>1.108.645</b>	<b>12.070.500</b>	<b>13.179.145</b>

\* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 30. september 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	3. kv. 2023	3. kv. 2022	1.-3. kv. 2023	1.-3. kv. 2022	2022
Resultat før finansielle poster (EBIT)	282.942	258.267	825.154	735.225	989.528
Modtagne finansielle indtægter	4.216	2.380	7.525	5.695	7.258
Betalte finansielle omkostninger	-120.840	-49.671	-318.339	-121.753	-181.390
Resultatført aktiebaseret vederlæggelse	2.419	2.471	-2.465	-3.097	-699
Regnskabsmæssige afskr./nedskr.	4.703	4.361	13.230	13.223	15.659
Modtaget/betalt selskabsskat	0	0	-560.061	-98.843	-100.228
<b>Pengestrømme før ændring i driftskapital</b>	<b>173.440</b>	<b>217.808</b>	<b>-34.956</b>	<b>530.450</b>	<b>730.128</b>
Ændring i driftskapital:					
Tilgodehavender	27.471	84.533	14.030	32.999	66.866
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	507	449	868	1.005	1.267
Leverandørgæld m.m.	22.050	-25.324	26.050	-27.526	-46.500
<b>Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt</b>	<b>223.468</b>	<b>277.466</b>	<b>5.992</b>	<b>536.928</b>	<b>751.761</b>
Igangværende projekter investeringsejendomme	-123.956	-222.376	-350.110	-591.995	-753.986
Forbedringer investeringsejendomme	-25.302	-27.615	-81.738	-76.239	-118.554
Forbedringer domicilejendomme	0	-306	0	-310	-420
Køb af investeringsejd. med fradrag af dep.	0	-135.796	0	-199.100	-199.670
Virksomhedsovertagelse	0	0	0	-1.128.460	-1.093.634
Salg af investeringsejd. med fradrag af dep.	1.666	27.008	1.991	64.126	68.325
Driftsmateriel og inventar, netto	-2.785	-4.077	-10.653	-7.493	-27.443
<b>Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt</b>	<b>-150.377</b>	<b>-363.162</b>	<b>-440.510</b>	<b>-1.939.471</b>	<b>-2.125.382</b>
Optagelse af realkreditlån	834.495	449.699	1.808.986	1.777.431	1.776.635
Indfrielse af realkreditlån	-1.019.621	-9.060	-1.021.303	-9.414	-9.394
Afdrag på realkreditlån	-23.020	-28.608	-70.585	-92.210	-119.749
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-36.051	-44.413	-108.121	-132.897	-177.184
Modtagne deposita, netto	6.028	1.560	24.087	13.807	14.973
Køb af egne aktier	0	-7.170	-10.365	-7.170	-8.017
Salg af egne aktier	0	237	9.737	10.986	10.749
Betalt udbytte	0	0	-166.097	-132.905	-132.905
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt</b>	<b>-238.169</b>	<b>362.245</b>	<b>466.339</b>	<b>1.427.628</b>	<b>1.355.108</b>
<b>Pengestrømme i alt</b>	<b>-165.078</b>	<b>276.549</b>	<b>31.821</b>	<b>25.085</b>	<b>-18.513</b>
Likviditet 1. januar	-328.630	-723.654	-525.529	-507.016	-507.016
Tilgang ved virksomhedsovertagelse	0	0	0	34.826	0
<b>Likviditet 30. september</b>	<b>-493.708</b>	<b>-447.105</b>	<b>-493.708</b>	<b>-447.105</b>	<b>-525.529</b>

DKK 1.000	3. kv. 2023	3. kv. 2022	1.-3. kv. 2023	1.-3. kv. 2022	2022
<b>Specifikation:</b>					
Likvide beholdninger ifølge regnskab	133.293	73.464	133.293	73.464	14.734
Likvide beholdninger som er deponeret	0	0	0	0	0
Træk på driftskreditter	-627.001	-520.569	-627.001	-520.569	-540.263
<b>Likviditet 30. september</b>	<b>-493.708</b>	<b>-447.105</b>	<b>-493.708</b>	<b>-447.105</b>	<b>-525.529</b>
Kreditfaciliteter	1.795.000	1.795.000	1.795.000	1.795.000	1.795.000
<b>Finansielle reserver 30. september</b>	<b>1.301.292</b>	<b>1.347.895</b>	<b>1.301.292</b>	<b>1.347.895</b>	<b>1.269.471</b>

## Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	4. kv. 2021	1. kv. 2022	2. kv. 2022	3. kv. 2022	4. kv. 2022	1. kv. 2023	2. kv. 2023	3. kv. 2023
<b>Resultatopgørelse</b>								
Nettoomsætning	510	470	528	504	499	488	517	516
Bruttoresultat	263	261	303	300	300	299	338	331
Resultat før finansielle poster	217	219	258	258	254	252	290	283
<b>Resultat før kurs- og værdireg.</b>	<b>189</b>	<b>186</b>	<b>222</b>	<b>210</b>	<b>197</b>	<b>161</b>	<b>186</b>	<b>166</b>
Kurs- og værdireguleringer	1.527	1.169	1.653	720	-44	-190	-611	339
Resultat før skat	1.716	1.355	1.875	930	152	-29	-425	505
Resultat	1.339	1.056	1.460	725	118	-22	-331	394
<b>Balance (ultimo)</b>								
Investeringsejendomme m.m.	31.012	31.296	33.987	34.349	34.639	34.773	34.386	34.502
Samlede aktiver	31.369	31.668	34.455	34.767	37.063	37.162	36.997	37.749
Egenkapital	10.079	11.138	12.468	13.188	13.308	13.285	12.783	13.179
<b>Pengestrømme</b>								
Driftsaktiviteter	164	80	179	277	215	-417	200	223
Investeringsaktiviteter	-394	-298	-1.279	-363	-186	-137	-153	-150
Finansieringsaktiviteter	252	22	1.044	362	-73	624	80	-238



## Segmentoplysninger 3. kvartal

DKK 1.000	Investerings- ejendomme 3. kv. 2023	Investerings- ejendomme 3. kv. 2022	Service 3. kv. 2023	Service 3. kv. 2022	Koncern i alt 3. kv. 2023	Koncern i alt 3. kv. 2022
Nettoomsætning til eksterne kunder	381.709	363.920	134.227	139.939	515.936	503.859
Nettoomsætning mellem segmenter	3.643	4.672	39.048	65.992	0	0
<b>Nettoomsætning 1)</b>	<b>385.352</b>	<b>368.592</b>	<b>173.275</b>	<b>205.931</b>	<b>515.936</b>	<b>503.859</b>
Driftsomkostninger 2)	-75.988	-80.285	-147.246	-189.839	-185.175	-203.887
<b>Bruttoresultat</b>	<b>309.364</b>	<b>288.307</b>	<b>26.029</b>	<b>16.092</b>	<b>330.761</b>	<b>299.972</b>
Salgs- og marketingomkostninger	-5.132	-5.086	-1	0	-5.133	-5.086
Administrationsomkostninger	-34.724	-30.658	-9.561	-8.180	-42.686	-36.619
<b>Resultat før finansielle poster (EBIT)</b>	<b>269.508</b>	<b>252.563</b>	<b>16.467</b>	<b>7.912</b>	<b>282.942</b>	<b>258.267</b>
Finansielle poster, netto	-118.723	-48.223	1.976	411	-116.755	-47.787
<b>Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)</b>	<b>150.785</b>	<b>204.340</b>	<b>18.443</b>	<b>8.323</b>	<b>166.187</b>	<b>210.481</b>
Gevinst/tab ejendomme	2.660	-1.317	0	0	2.660	-1.317
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	336.634	720.893	0	0	336.634	720.893
<b>Segmentresultat før skat 3)</b>	<b>490.079</b>	<b>923.916</b>	<b>18.443</b>	<b>8.323</b>	<b>505.481</b>	<b>930.057</b>
Skat af periodens resultat	-108.323	-204.185	-4.057	-1.839	-111.711	-205.543
<b>Periodens segmentresultat</b>	<b>381.756</b>	<b>719.731</b>	<b>14.386</b>	<b>6.484</b>	<b>393.770</b>	<b>724.514</b>
<b>Segmentaktiver i alt 4)</b>	<b>37.547.864</b>	<b>34.557.048</b>	<b>464.291</b>	<b>687.737</b>	<b>37.749.350</b>	<b>34.766.987</b>
<b>Segmentforpligtelser i alt 5)</b>	<b>24.431.292</b>	<b>21.425.916</b>	<b>138.913</b>	<b>409.588</b>	<b>24.570.205</b>	<b>21.578.801</b>
Tilgang af langfristede materielle aktiver	159.818	392.432	2.894	973		
Afskrivninger	3.219	3.077	1.278	1.258		
Periodens regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	1.243	-378	-30	-176		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 42.691 mod t.DKK 70.664 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 38.059 mod t.DKK 66.237 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 3.041 mod t.DKK 2.182 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 262.805 mod t.DKK 477.798 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 0 mod t.DKK 256.703 for samme periode sidste år.

## Segmentoplysninger 1.-3. kvartal

DKK 1.000	Investerings- ejendomme 1-3 kvrt. 2023	Investerings- ejendomme 1-3 kvrt. 2022	Service 1-3 kvrt. 2023	Service 1-3 kvrt. 2022	Koncern i alt 1-3 kvrt. 2023	Koncern i alt 1-3 kvrt. 2022
Nettoomsætning til eksterne kunder	1.146.055	1.049.282	374.937	452.595	1.520.992	1.501.877
Nettoomsætning mellem segmenter	12.224	14.319	147.280	187.412	0	0
<b>Nettoomsætning 1)</b>	<b>1.158.279</b>	<b>1.063.601</b>	<b>522.217</b>	<b>640.007</b>	<b>1.520.992</b>	<b>1.501.877</b>
Driftsomkostninger 2)	-240.442	-239.560	-459.784	-587.054	-553.672	-637.913
<b>Bruttoresultat</b>	<b>917.837</b>	<b>824.041</b>	<b>62.433</b>	<b>52.953</b>	<b>967.320</b>	<b>863.964</b>
Salgs- og marketingomkostninger	-15.192	-14.295	-4	-1	-15.195	-14.296
Administrationsomkostninger	-104.924	-96.011	-27.817	-24.448	-126.971	-114.443
<b>Resultat før finansielle poster (EBIT)</b>	<b>797.721</b>	<b>713.735</b>	<b>34.612</b>	<b>28.504</b>	<b>825.154</b>	<b>735.225</b>
Finansielle poster, netto	-316.611	-117.830	4.752	1.174	-311.676	-116.511
<b>Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)</b>	<b>481.110</b>	<b>595.905</b>	<b>39.364</b>	<b>29.678</b>	<b>513.478</b>	<b>618.714</b>
Gevinst/tab ejendomme	-532.210	404.209	0	0	-532.210	404.209
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	70.496	3.137.412	0	0	70.496	3.137.412
<b>Segmentresultat før skat 3)</b>	<b>19.396</b>	<b>4.137.526</b>	<b>39.364</b>	<b>29.678</b>	<b>51.764</b>	<b>4.160.335</b>
Skat af periodens resultat	-3.857	-914.393	-8.660	-6.559	-10.978	-919.434
<b>Periodens segmentresultat</b>	<b>15.539</b>	<b>3.223.133</b>	<b>30.704</b>	<b>23.119</b>	<b>40.786</b>	<b>3.240.901</b>
<b>Segmentaktiver i alt 4)</b>	<b>37.547.864</b>	<b>34.557.048</b>	<b>464.291</b>	<b>687.737</b>	<b>37.749.350</b>	<b>34.766.987</b>
<b>Segmentforpligtelser i alt 5)</b>	<b>24.431.292</b>	<b>21.425.916</b>	<b>138.913</b>	<b>409.588</b>	<b>24.570.205</b>	<b>21.578.801</b>
Tilgang af langfristede materielle aktiver	460.641	3.074.006	10.266	2.377		
Afskrivninger	12.655	9.156	2.620	4.041		
Periodens regulering af nedskrivning til imøde- gåelse af tab på tilgodehavender, udgift	2.743	1.926	50	-1		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 159.504 mod t.DKK 201.731 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 146.554 mod t.DKK 188.701 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 6.996 mod t.DKK 6.869 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 262.805 mod t.DKK 477.798 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 0 mod t.DKK 256.703 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 samt værdipapirbeholdning.
- 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
<b>30. september 2023</b>			
<b>Langfristede aktiver</b>			
Investeringsejendomme	0	0	33.818.591
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	481.323
<b>Langfristede passiver</b>			
Realkreditlån	-20.237.542	0	0
<b>Kortfristede passiver</b>			
Realkreditlån	-87.413	0	0
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Andre tilgodehavender	0	2.324.858	0
Værdipapirer	491.270	0	0
<b>Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen</b>	<b>-19.833.685</b>	<b>2.324.858</b>	<b>34.299.914</b>

---

DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
<b>30. september 2022</b>			
<b>Langfristede aktiver</b>			
Investeringsejendomme	0	0	33.418.018
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	727.986

---

<b>Langfristede passiver</b>			
Realkreditlån	-18.984.921	0	0
Finansieringsinstitutter	0	-1.134.766	0
Afledte finansielle instrumenter	0	3.421.988	0
<b>Kortfristede passiver</b>			
Realkreditlån	-113.173	0	0
Finansieringsinstitutter	0	-152.408	0
<b>Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen</b>	<b>-19.098.094</b>	<b>2.134.814</b>	<b>34.146.004</b>

DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
<b>31. december 2022</b>			
<b>Langfristede aktiver</b>			
Investeringsejendomme	0	0	34.113.231
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	323.487
<b>Langfristede passiver</b>			
Realkreditlån	-18.994.300	0	0
<b>Kortfristede passiver</b>			
Realkreditlån	-110.597	0	0
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Andre tilgodehavender	0	2.100.603	0
<b>Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen</b>	<b>-19.104.897</b>	<b>2.100.603</b>	<b>34.436.718</b>

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
<b>Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2023</b>	<b>34.113.231</b>	<b>323.487</b>
Tilgang, køb	0	0
Tilgang forbedring	81.738	350.110
Overførsel	192.274	-192.274
Afgang	-35.380	0
Værdiregulering	-533.272	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023</b>	<b>33.818.591</b>	<b>481.323</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2022</b>	<b>30.428.509</b>	<b>380.382</b>
Tilgang, køb	2.390.186	0
Tilgang forbedring	75.929	593.896
Overførsel	246.292	-246.292
Afgang	-133.631	0
Værdiregulering	410.733	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>	<b>33.418.018</b>	<b>727.986</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2022</b>	<b>30.428.509</b>	<b>380.382</b>
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
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>34.113.231</b>	<b>323.487</b>