

DELÅRSRAPPORT FOR 1. KVARTAL 2024

Vækst i EBIT på 5 % med fastholdelse af forventninger til 2024

Tæt kundedialog og fleksible vilkår sikrer høj kundetilfredshed og udlejningsprocent

- Omsætning på DKK 416 mio. i første kvartal 2024 mod DKK 413 mio. for samme periode sidste år. Udviklingen dækker over en vækst i Ejendomme på 4 %, mens Projekt & Service har haft et ventet fald på 5 %
- Resultat før finansielle poster (EBIT) på DKK 266 mio. mod DKK 252 mio. – en vækst på 5 %
- Et stigende renteniveau i de korte renter, der dog alene påvirker den udækkede del af Jeudans finansielle gældsforpligtelser, medfører øgede renteomkostninger i tråd med forventningerne, hvorefter resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde DKK 147 mio. mod DKK 161 mio. Aktuelt er 75 % af den samlede realkreditfinansiering sikret med fast rente ved anvendelse af renteaftaler.
- Kursregulering af finansielle gældsforpligtelser på DKK – 7 mio. Pr. 15. maj 2024 udgør kursreguleringerne ca. DKK 130 mio.
- Resultat før skat på DKK 147 mio. mod DKK -29 mio.
- Likviditetsberedskab på ca. DKK 2,3 mia.
- Udlejningsprocent i København og på Frederiksberg på 96,5
- Jeudan fastholder forventningerne for 2024 om et resultat før finansielle poster (EBIT) i niveauet DKK 1.050-1.150 mio. (2023: DKK 1.094 mio.) på baggrund af en omsætning i niveauet DKK 1,7 mia. (2023: DKK 1,7 mia.).

”Jeudan kan i dag præsentere et tilfredsstillende driftsresultat for første kvartal 2024 på DKK 266 mio., svarende til en fremgang på 5 % sammenlignet med samme periode sidste år. Og vi fastholder på det grundlag vores forventninger til 2024 blandt andet med et driftsresultat på mere end DKK 1 mia.” udtaler adm. direktør Per W. Hallgren.

”Mangel på medarbejdere listes i DIs virksomhedspanel som en væsentlig barriere for vækst blandt mindre og mellemstore virksomheder i København. Og således også hos Jeudans kunder. Det kalder på en mere attraktiv adresse, bedre trafikal infrastruktur, større eller mindre lokaler på fleksible vilkår - muligheder som netop vi kan levere. Det er naturligvis individuelt, men uanset dette så mener vi i Jeudan, at det kalder på en tæt dialog mellem os og potentielle og eksisterende kunder om netop deres behov. Det for at sikre, at vi leverer på vores kundeløfte om at være en langsigtet samarbejdspartner frem for blot en udlejer. Den tætte dialog, umagen som vores medarbejdere møder kunderne med og vores høje udlejningsprocent bekræfter os i, at vores kommercielle forretningsmodel fortsat er velfungerende. Det kan vi bl.a. også konstatere ved en fortsat stor interesse fra nye potentielle kunder” slutter Per W. Hallgren.

Yderligere oplysninger:

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

DKK mio.		1. kv. 2024	1. kv. 2023	2023
Resultatopgørelse				
Nettoomsætning		416	413	1.717
Bruttoresultat		305	294	1.268
Resultat før finansielle poster (EBIT)		266	252	1.094
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)		147	161	664
Kurs- og værdireguleringer		0	-190	-1.727
Resultat før skat		147	-29	-1.063
Resultat		115	-22	-828
Balance (ultimo)				
Investeringsjendomme m.m.		34.632	34.970	34.527
Samlede aktiver		36.922	37.162	36.595
Egenkapital		12.420	13.285	12.312
Forpligtelser		24.501	23.877	24.283
Pengestrømme				
Driftsaktiviteter		185	-392	124
Investeringsaktiviteter		-124	-162	-570
Finansieringsaktiviteter		154	622	460
Pengestrømme i alt		215	69	14
Regnskabsrelaterede nøgletal				
EBVAT/gns. egenkapital*	%	4,8	4,8	5,2
Forrentning af egenkapital (ROE)*	%	3,7	-0,7	-6,5
Egenkapitalandel, ultimo	%	33,6	35,7	33,6
Rentedækning	x	2,2	2,7	2,5
Aktierelaterede nøgletal				
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	221	253	229
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK	224	240	222
Kurs/indre værdi (P/BV)	x	0,99	1,06	1,03
EBIT pr. aktie (EBITPS)*	DKK	19,2	18,2	19,8
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)*	DKK	10,6	11,6	12,0
Resultat pr. aktie (EPS)*	DKK	8,3	-1,6	-15,0
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)*	DKK	13,3	-28,3	2,2
Antal aktier, ultimo	1.000	55.432	55.432	55.432
Markedsværdi, ultimo	DKK mio.	12.251	14.024	12.694

* omregnet til årsbasis

LEDELSESBERETNING

Koncernens omsætning i første kvartal 2024 udgjorde DKK 416 mio. mod DKK 413 mio. for samme periode sidste år. Før koncerneliminering udgjorde omsætningen DKK 561 mio. mod DKK 557 mio. Udviklingen dækker over en vækst i Ejendomme på 4 % og et kalkuleret fald hos Projekt & Service på 5%.

Resultat før finansielle omkostninger (EBIT) udgjorde i første kvartal 2024 DKK 266 mio. mod DKK 252 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 5%.

Et stigende renteniveau i de korte renter medfører et ventet fald i resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) til DKK 147 mio. mod DKK 161 mio. for samme periode sidste år.

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

Resultat før skat blev DKK 147 mio. mod DKK -29 mio. for samme periode sidste år.

Forventningerne til 2024 fastholdes med et resultat før finansielle poster (EBIT) i niveauet DKK 1.050-1.150 mio. (2023: DKK 1.094 mio.) på baggrund af en omsætning i niveauet DKK 1,7 mia. (2023: DKK 1,7 mia.).

Jeudan har noteret, at Erhvervsministeren har fulgt Det Systemiske Risikoråds henstilling om etablering af en midlertidig sektorspecifik kapitalbuffer i den finansielle sektor rettet mod ejendomssektoren. Jeudan finder indgrebet unødvendigt og finder Det Systemiske Risikoråds forenkede analyse og følsomhedstest i denne forbindelse noget usædvanlig i forhold til indgrebets konsekvenser.

Udlejning

2023 bød på en god udlejningsaktivitet med en fornuftig fremvisningsaktivitet til såvel eksisterende som potentielle nye 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. Interessen fra nye erhvervs-kunder er fortsat ind i 2024 med en høj fremvisningsaktivitet,

hvor Jeudan møder kundernes forventninger med fleksible vilkår uden binding og med muligheder for med kort frist at flytte internt i Jeudan, hvis behovet ændrer sig.

I årets første tre måneder er der blevet indgået nye lejekontrakter med en samlet årlig leje på DKK 35 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.

Opsigelser af lejemål svarede til en årsleje på DKK 40 mio. tillige svarende til niveauet for samme periode sidste år.

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

95 % af Jeudans ejendomsportefølje er beliggende i København og på Frederiksberg, og her udgjorde Jeudans udlejningsprocent ekskl. udviklingsejendomme 96,5 ultimo marts 2024 mod 97,1 ultimo 2023. Tillægges ledige arealer i ikke udlejningsbare udviklingsejendomme i København udgør udlejningsprocenten 94,5 ultimo marts 2024. Det generelle kontorudlejningsmarked i København havde ultimo december 2023, der er seneste offentliggjorte tal, en udlejningsprocent på 93,9.

Investeringsmarked generelt

Dansk økonomi træder ind i 2024 i fremgang og er ikke blevet påvirket i væsentlig grad trods flere udfordrende omstændigheder. Beskæftigelsen er over en længere periode steget, og antallet af ledige udgør blot 2,7 % af arbejdsstyrken. Arbejdsmarkedet er dermed strukturelt bemærkelsesværdigt stærkt, og dette er med til at gøre, at Danmark er stærkt positioneret sammenlignet med andre europæiske økonomier. Store dele af fremdriften i dansk økonomi er drevet af medicinalindustrien. Den resterende del af industrien har over en længere periode oplevet et fald i produktionen, selvom dette er forbedret i starten af 2024. Den høje vækst i dansk økonomi er dermed ikke universel, hvorfor dele af økonomien kan blive udfordret på trods af den samlede vækst.

Efter perioden med høj inflation er prisudviklingen kommet under kontrol. I marts 2024 udgjorde årsstigningen i inflationen 0,9 %, mens kerneinflationen var

1,7 %. Samme tendens gør sig gældende i hele Euroområdet, og det tyder dermed på, at ECB kan påbegynde en mere lempelig pengepolitik indenfor en overskuelig tidshorisont.

De høje renter har øget låneomkostningerne for investorer og medført højere afkastkrav, hvilket har været medvirkende til faldende priser og faldende transaktionsvolumen på markedet for investeringsejendomme. Transaktionsvolumen for 1. kvartal 2024 udgjorde på landsplan DKK 7,4 mia., hvoraf den Københavnske transaktionsvolumen udgjorde DKK 2,4 mia. Betragtes hele Storkøbenhavn udgjorde transaktionsvolumen DKK 4,6 mia. Dermed er transaktionsvolumen faldet markant siden rekordåret 2021, hvor den udgjorde DKK 19,5 mia. for 1. kvartal. Det forventes, at der i 2024 trods en svag start opleves et mere aktivt transaktionsmarked end i 2023.

For boligudlejningsejendomme i København er lejepriserne i perioden fra 2019 til 2023 kun vokset moderat på Københavns primære og sekundære beliggenheder, hvilket ifølge en analyse fra Colliers har gjort det mere økonomisk attraktivt at leje end at eje bolig. Denne trend forventes at styrke efterspørgslen efter lejeboliger det kommende år. En af de primære drivere for efterspørgslen på lejeboliger er den demografiske udvikling, hvor der i Københavns Kommune forventes at være 5 % flere indbyggere i 2030 i forhold til i dag. Samtidig er antallet af etageboliger under opførelse i Københavns Kommune på det laveste niveau siden 2014, hvilket kan være medvirkende til at øge lejepriserne i området. Lejeboligmarkedet i København vurderes dermed fortsat at stå stærkt.

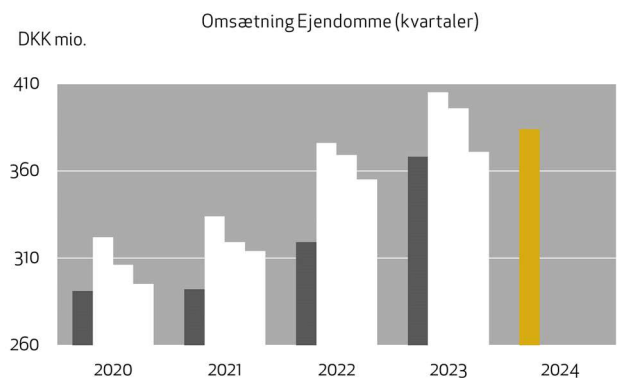
Lejeniveauet for kontorejendomme på Københavns primære og sekundære beliggenheder har i perioden fra 2. halvår 2023 til 1. kvartal 2024 været svagt stigende. Tomgangen har været uændret fra 3. kvartal til 4. kvartal 2023 på kontorejendomme i København centrum.

Nettolejen for detailejendomme på Københavns primære og sekundære beliggenheder er fra 2. kvartal 2023 til 1. kvartal 2024 stagneret. Nettolejen for detailejendomme beliggende på Strøget er i samme periode

svagt stigende. Detailejendomme i Københavns centrum har oplevet en stigende tomgang.

Investeringsejendomme

Lejeindtægter m.v. udgjorde i første kvartal 2024 DKK 381 mio. mod DKK 368 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 4 %. Væksten kan blandt andet henføres til genudlejninger til en højere leje. Modsat rettet virker en svag stigning i tomgangen.

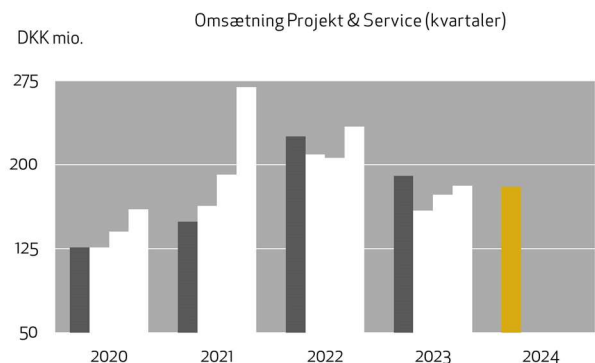


Ejendommenes *driftsomkostninger* udgjorde DKK 82 mio. mod DKK 85 mio., svarende til et fald på 3 %.

Herefter udgjorde segmentets *bruttoresultat* DKK 299 mio. mod DKK 283 mio., svarende til en vækst på 6 %.

Projekt & Service

Aktivitetsniveauet i Projekt & Service blev i første kvartal 2024, som ventet, lavere end 2023, og omsætningen udgjorde DKK 180 mio. mod DKK 190 mio. for samme periode sidste år, svarende til et fald på 5 %.



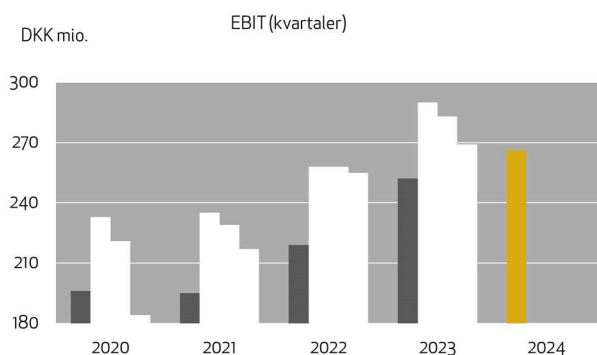
Drifts- og produktionsomkostningerne udgjorde DKK 159 mio. mod DKK 169 mio., svarende til et fald på 6 % og kan henføres til det lavere aktivitetsniveau.

Herefter udgjorde *bruttoresultatet* DKK 22 mio. mod DKK 21 mio.

Koncern

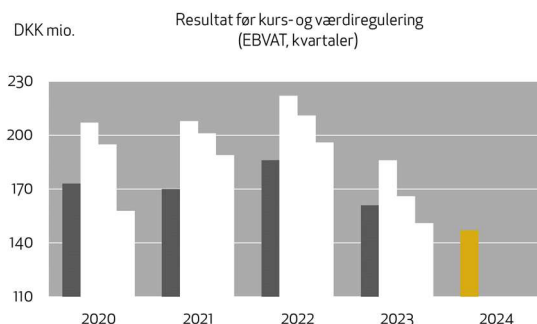
Koncernens *salgs- og marketingomkostninger* udgjorde DKK 4 mio. mod DKK 6 mio., og Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde DKK 35 mio. mod DKK 37 mio. for samme periode sidste år.

Koncernens *resultat før finansielle poster* (EBIT) udgjorde herefter DKK 266 mio. mod DKK 252 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 5 %.



De finansielle poster (netto) udgjorde DKK -119 mio. mod DKK -91 mio. Stigningen kan henføres til et stigende renteniveau i de korte renter. Jeudan havde ultimo marts sikret renten på ca. 71 % af realkreditfinansieringen med en gennemsnitlig løbetid på ca. 11 år. Hermed er det de resterende ca. 29 %, der som ventet er påvirket af det højere renteniveau. Der er i begyndelsen af 2. kvartal 2024 indgået yderligere renteaftaler, hvilket har bragt rentesikringen op på ca. 75 %. Den samlede rentebærende gæld udgjorde DKK 20,8 mia. ultimo marts 2024 mod DKK 20,2 mia. ultimo marts 2023.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT), udgjorde herefter DKK 147 mio. mod DKK 161 mio. for samme periode sidste år, svarende til et fald på 9 %.



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.

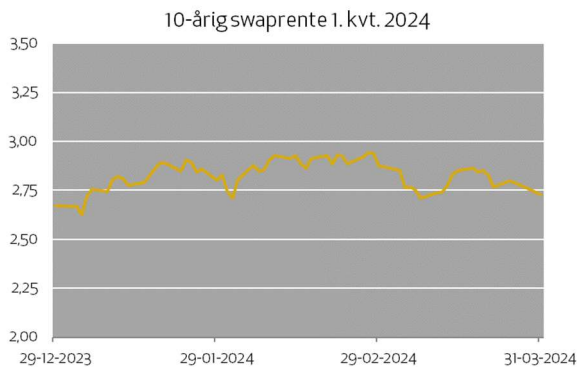
På investerings siden er der fortsat en stor efterspørgsel efter primære ejendomme – det vil sige velbeliggende og velordnede ejendomme – hvor udbuddet fortsat ikke kan følge med efterspørgslen.

Jeudan har senest i december 2023 vurderet det fastsatte afkastkrav for den enkelte ejendom og vurderer ikke, at der på nuværende tidspunkt er grundlag for at revurdere disse afkastniveauer.

Jeudan har i første kvartal solgt en ejendom i Kastrup. De samlede værdireguleringer af ejendomme udgjorde DKK 7 mio. mod DKK 3 mio.

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 renteniveauet siden årsskiftet 2023/2024 er der pr. 31. marts 2024 opgjort en *negativ regulering af de finansielle gældsforpligtelser* på DKK 7 mio. mod en negativ regulering på DKK 193 mio.



Resultatet før skat udgjorde herefter DKK 147 mio. mod DKK -29 mio. for samme periode sidste år.

Balancen

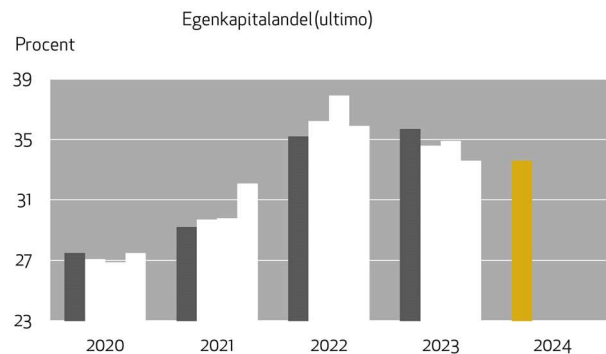
Ejendomme inkl. domicilejendom og igangværende projekter udgjorde ultimo marts 2024 DKK 34,6 mia. mod DKK 35,0 mia. på samme tidspunkt sidste år og DKK 34,5 mia. ved årsskiftet.

Investerings ejendomme m.m. blev netto forøget med DKK 105 mio. i første kvartal 2024. Stigningen kan henføres til forbedringer af ejendomme og afholdte omkostninger ved igangværende byggeprojekter.

Afledte finansielle instrumenter udgjorde ultimo marts 2024 DKK 1,4 mia. mod DKK 2,0 mia. på samme tidspunkt sidste år og DKK 1,4 mia. ved årsskiftet. Beløbet kan henføres til regulering af renteaftaler siden indgåelse som følge af stigende renter. Debitorerne på dette tilgodehavende er alene SIFI-pengeinstitutter.

Koncernens egenkapital udgjorde pr. 31. marts 2024 DKK 12,4 mia. mod DKK 13,3 mia. pr. 31. marts 2023 og DKK 12,3 mia. ved årsskiftet.

Egenkapitalandelen udgjorde 33,6 % ultimo marts 2024, svarende til niveauet 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 23,3 mia. pr. 31. marts 2024 mod DKK 22,8 mia. pr. 31. marts 2023 og DKK 23,1 mia. ved årsskiftet. Stigningen kan primært henføres til optagelse af yderligere realkreditfinansiering.

Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen for ændring i driftskapitalen udgjorde i første kvartal 2024 DKK 156 mio. mod DKK -390 mio. for samme periode sidste år. Den negative likviditetspåvirkning i 2023 kan henføres til betalt selskabsskat for regnskabsåret 2022 med DKK 560 mio.

Efter ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 185 mio. mod DKK -392 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen fra investeringsaktiviteterne, der primært kan henføres til forbedringer af ejendomme, udgjorde DKK -124 mio. mod DKK -162 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen fra finansieringsaktiviteterne udgjorde DKK 154 mio. mod DKK 622 mio. for samme periode sidste år. Finansieringsaktiviteten kan henføres til nettooptagelse af realkreditbelåning i ejendomme, der delvist modsvares af afdrag på gælden.

Herefter udgjorde de samlede pengestrømme DKK 215 mio. mod DKK 69 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetsberedskabet (inkl. trækingsrettigheder) udgjorde DKK 1.655 mio. pr. 31. marts 2024 mod DKK 1.480 mio. ved årsskiftet. Herudover har Jeudan en værdipapirbeholdning samt tinglyste realkreditlån for

yderligere ca. DKK 630 mio., der kan realiseres indenfor kort frist.

Begivenheder efter 31. marts 2024

På Jeudans ordinære generalforsamling 9. april 2024 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 2024 indtruffet begivenheder, der i væsentligt omfang påvirker Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling, og som ikke er beskrevet i nærværende delårsrapport.

Forventninger 2024

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 forventes en nettoomsætning i niveauet DKK 1,7 mia. (2023: DKK 1,7 mia.).

Resultat før finansielle omkostninger (EBIT) forventes i niveauet DKK 1.050-1.150 mio. (2023: DKK 1.094 mio.).

Jeudans finansiering er langsigtet, og Jeudan tilstræber en renteafdækning på 70-90 % af de finansielle gældsforpligtelser med en gennemsnitlig løbetid på mere end 7,5 år, hvorved ændringer i den korte rente alene påvirker 10-30 % af de finansielle gældsforpligtelser og dermed resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT). Primo 2024 er renten på ca. 74 % af real kreditfinansieringen fastlåst ved anvendelse af renteaftaler med en gennemsnitlig løbetid på ca. 10 år.

Jeudan vil fortsætte bestræbelserne på at øge ejendommens værdi gennem kundefokus, bygningsforbedringer og effektivisering af driften. Herved dannes grundlag for positive værdireguleringer af ejendommens værdi. Hertil kan komme værdireguleringer af såvel ejendomme som finansielle forpligtelser – positive som negative – som følge af udviklingen i priserne på ejendomsmarkedet og på de finansielle markeder.

De 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 og Mellemøsten, leje- og serviceindtægterne, omkostninger til drift og vedligeholdelse samt inflations- og renteutviklingen. For en uddybning af disse og andre faktorer henvises til afsnittet om risikofaktorer i årsrapporten for 2023.

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 2023.

Manglende sammenlignelighed

Der er foretaget enkelte tilpasninger af sammenligningstal for 1. kvartal 2023 i resultatopgørelsen, balancen og pengestrømsopgørelsen, som vedrører nedener for omtalte reklassifikationer.

Korrektion af sammenligningstal

Koncernen har foretaget korrektion af sammenligningstal for 1. kvartal 2023 som følge af:

- reklassifikation (eliminering) af interne omsætning (som beskrevet i selskabsmeddelelse nr. 340),
- reklassifikation af afledte finansielle instrumenter fra kortfristede aktiver til langfristede aktiver, som i 1. kvartal 2023 blev indregnet under andre tilgodehavender,
- præsentation af driftskreditter som finansieringsaktivitet i pengestrømsopgørelsen, som i 1. kvartal 2023 blev præsenteret som likviditet.

Reklassifikationerne betyder, at elimineringen af nettoomsætning øges med DKK 75 mio., og at Koncernens nettoomsætning således udgør DKK 413 mio. for 1. kvartal 2023. De medgåede drifts- og administrationsomkostninger reduceres samlet med et tilsvarende beløb.

Reklassifikationerne for 1. kvartal 2023 påvirker ikke Koncernens resultat før finansielle poster (EBIT), resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT), resultat før og efter skat og egenkapital.

Tabel, der viser ændringerne, er vedlagt som bilag 1 bagest i delårsrapporten.

Øvrigt

I forlængelse af ledelsespåtegningen vedlægges Koncernens resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse,

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

FINANSKALENDER

07. 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 31. marts 2024 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 2024 samt af resultatet af Koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 31. marts 2024.

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, 15. maj 2024

Direktionen

Per Wetke Hallgren
Adm. direktør

Søren B. Andersson
Direktør

Bestyrelsen

Niels Jacobsen
(formand)

Tom Knutzen
(næstformand)

Claus Gregersen

Helle Okholm

Nicklas Hansen

Resultatopgørelse

DKK 1.000	1. kv. 2024	1. kv. 2023	2023
Nettoomsætning	416.364	412.565	1.717.300
Driftsomkostninger	-111.068	-118.089	-448.861
Bruttoresultat	305.296	294.476	1.268.439
Salgs- og marketingomkostninger	-3.981	-5.910	-20.241
Administrationsomkostninger	-35.489	-36.502	-153.742
Resultat før finansielle poster (EBIT)	265.826	252.064	1.094.456
Finansielle indtægter	6.533	1.640	14.038
Finansielle omkostninger	-125.161	-92.522	-444.142
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	147.198	161.182	664.352
Gevinst/tab ejendomme	6.957	3.282	-798.457
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-7.285	-193.251	-928.587
Resultat før skat	146.870	-28.787	-1.062.692
Skat af periodens resultat	-32.311	6.712	234.391
Periodens resultat	114.559	-22.075	-828.301
Periodens resultat pr. aktie (DKK)	2,07	-0,40	-14,95
Periodens resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	2,07	-0,40	-14,95
Totalindkomstopgørelse			
DKK 1.000	1. kv. 2024	1. kv. 2023	2023
Periodens resultat	114.559	-22.075	-828.301
Anden totalindkomst	0	0	0
Totalindkomst	114.559	-22.075	-828.301

Balance

DKK 1.000	31. mar. 2024	31. mar. 2023	31. dec. 2023
Aktiver			
Materielle aktiver:			
Investeringsjendomme	33.901.092	34.176.716	33.880.255
Domicilejendom	202.235	202.539	202.342
Igangværende projekter, investeringsejendomme	528.243	590.812	444.252
Driftsmateriel og inventar	50.727	50.023	53.266
Materielle aktiver i alt	34.682.297	35.020.090	34.580.115
Finansielle aktiver:			
Afledte finansielle instrumenter	1.390.909	1.976.740	1.371.671
Finansielle aktiver i alt	1.390.909	1.976.740	1.371.671
Langfristede aktiver i alt	36.073.206	36.996.830	35.951.786
Tilgodehavender:			
Indestående Grundejernes Investeringsfond	9.563	9.542	9.563
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	32.249	25.933	36.766
Selskabsskat	18.987	9.375	19.029
Andre tilgodehavender	32.197	14.007	48.126
Periodeafgrænsningsposter	24.028	23.031	12.256
Værdipapirer	488.316	0	489.463
Tilgodehavender i alt	605.340	81.888	615.203
Likvide beholdninger	243.054	83.360	28.289
Kortfristede aktiver i alt	848.394	165.248	643.492
AKTIVER I ALT	36.921.600	37.162.078	36.595.278

DKK 1.000	31. mar. 2024	31. mar. 2023	31. dec. 2023
Passiver			
Egenkapital:			
Aktiekapital	1.108.645	1.108.645	1.108.645
Overført resultat	11.311.785	12.176.401	11.203.851
Egenkapital i alt	12.420.430	13.285.046	12.312.496
Langfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	20.331.426	19.686.887	20.214.642
Deposita	206.271	199.097	224.762
Udskudt skat	2.669.222	2.861.073	2.636.953
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	18.021	16.547	17.750
Anden gæld	39.773	36.993	40.347
Langfristede forpligtelser i alt	23.264.713	22.800.597	23.134.454
Kortfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	91.194	76.249	97.290
Finansieringsinstitutter	643.648	538.708	588.555
Deposita	200.197	200.071	181.787
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	336	318	330
Modtagne forudbetalinger fra kunder	80.225	86.696	71.294
Leverandørgæld	76.526	63.032	108.210
Anden gæld	44.288	55.676	69.969
Periodeafgrænsningsposter	100.043	55.685	30.893
Kortfristede forpligtelser i alt	1.236.457	1.076.435	1.148.328
Forpligtelser i alt	24.501.170	23.877.032	24.282.782
PASSIVER I ALT	36.921.600	37.162.078	36.595.278

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000	Aktie- kapital	Overført resultat*	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2023	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 vederlæggelse	-	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
Periodens resultat	-	-806.226	-806.226
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	-806.226	-806.226
Betalt udbytte	-	-166.297	-166.297
Udbytte egne aktier	-	200	200
Køb af egne aktier	-	-7.369	-7.369
Salg af egne aktier	-	9.737	9.737
Aktiebaseret vederlæggelse	-	-2.595	-2.595
Egenkapital 31. december 2023	1.108.645	11.203.851	12.312.496
Periodens resultat	-	114.559	114.559
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	114.559	114.559
Aktiebaseret vedlæggelse	-	2.262	2.262
Køb af egne aktier	-	-8.887	-8.887
Egenkapital 31. marts 2024	1.108.645	11.311.785	12.420.430

* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 31. marts 2024 med t.DKK 2.061.874 (1. januar 2024: t.DKK 2.061.874, 1. januar 2023: t.DKK 2.061.874)

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	1. kv. 2024	1. kv. 2023	2023
Resultat før finansielle poster (EBIT)	265.826	252.064	1.094.456
Modtagne finansielle indtægter	6.533	1.640	14.038
Betalte finansielle omkostninger	-124.551	-92.159	-443.952
Resultatført aktiebaseret vederlæggelse	2.262	2.568	-27
Regnskabsmæssige afskr./nedskr.	6.328	5.836	18.484
Modtaget/betalt selskabsskat	0	-560.061	-563.461
Pengestrømme før ændring i driftskapital	156.398	-390.112	119.538
Ændring i driftskapital:			
Tilgodehavender	8.674	-6.955	-19.356
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	277	-16	1.199
Leverandørgæld m.m.	19.363	5.246	22.284
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	184.712	-391.837	123.665
Igangværende projekter investeringsejendomme	-130.930	-127.647	-432.845
Forbedringer investeringsejendomme	-9.357	-28.591	-118.273
Forbedringer domicilejendomme	0	0	-115
Salg af investeringsejd. med fradrag af dep.	20.080	250	1.891
Driftsmateriel og inventar	-3.366	-5.963	-20.903
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt	-123.573	-161.951	-570.245
Optagelse af realkreditlån	549.683	668.488	1.811.422
Indfrielse af realkreditlån	-380.221	0	-1.021.303
Afdrag på realkreditlån	-26.129	-23.551	-92.807
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-35.832	-36.030	-144.183
Driftskreditter	55.093	-1.555	48.292
Deposita	-81	18.058	25.439
Køb af egne aktier	-8.887	-2.996	-10.365
Salg af egne aktier	0	0	9.737
Betalt udbytte	0	0	-166.097
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt	153.626	622.414	460.135
Nettoændring i alt	214.765	68.626	13.555
Likviditet 1. januar	28.289	14.734	14.734
Likviditet 31. marts	243.054	83.360	28.289
Kreditfaciliteter	1.795.000	1.795.000	1.795.000
Heraf trukket driftskreditter	-383.348	-538.708	-343.255
Finansielle reserver 31. marts	1.654.706	1.339.652	1.480.034

Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	2. kv. 2022	3. kv. 2022	4. kv. 2022	1. kv. 2023	2. kv. 2023	3. kv. 2023	4. kv. 2023	1. kv. 2024
Resultatopgørelse								
Nettoomsætning	361	404	394	413	442	434	428	416
Bruttoresultat	299	296	296	294	334	326	314	305
Resultat før finansielle poster	258	258	254	252	290	283	269	266
Resultat før kurs- og værdireg.	222	210	197	161	186	166	151	147
Kurs- og værdireguleringer	1.653	720	-44	-190	-611	339	-1.265	0
Resultat før skat	1.875	930	152	-29	-425	505	-1.114	147
Resultat	1.460	725	118	-22	-331	394	-869	115
Balance (ultimo)								
Investeringsjendomme m.m.	34.232	34.544	34.811	34.970	34.549	34.656	34.527	34.632
Samlede aktiver	34.455	34.767	37.063	37.162	36.997	37.749	36.595	36.922
Egenkapital	12.468	13.188	13.308	13.285	12.783	13.179	12.312	12.420
Pengestrømme								
Driftsaktiviteter	194	228	191	-392	166	214	136	185
Investeringsaktiviteter	-1.259	-314	-197	-162	-120	-140	-148	-124
Finansieringsaktiviteter	1.101	119	-53	622	209	-278	-93	154

Segmentoplysninger 1. kvartal

DKK 1.000	Investerings- ejendomme 1. kv. 2024	Investerings- ejendomme 1. kv. 2023	Service 1. kv. 2024	Service 1. kv. 2023	Koncern i alt 1. kv. 2024	Koncern i alt 1. kv. 2023
Nettoomsætning til eksterne kunder	377.253	364.058	39.111	48.507	416.364	412.565
Nettoomsætning mellem segmenter	3.749	3.802	141.156	141.068	0	0
Nettoomsætning 1)	381.002	367.860	180.267	189.575	416.364	412.565
Driftsomkostninger 2)	-82.080	-84.652	-158.587	-168.581	-111.068	-118.089
Bruttoresultat	298.922	283.208	21.680	20.994	305.296	294.476
Salgs- og marketingomkostninger	-3.981	-5.910	0	-1	-3.981	-5.910
Administrationsomkostninger	-32.224	-33.618	-11.105	-9.549	-35.489	-36.502
Resultat før finansielle poster (EBIT)	262.717	243.680	10.575	11.444	265.826	252.064
Finansielle poster, netto	-121.060	-92.681	2.391	1.771	-118.628	-90.882
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	141.657	150.999	12.966	13.215	147.198	161.182
Gevinst/tab ejendomme	6.957	3.282	0	0	6.957	3.282
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-7.285	-193.251	0	0	-7.285	-193.251
Segmentresultat før skat 3)	141.329	-38.970	12.966	13.215	146.870	-28.787
Skat af periodens resultat	-31.092	8.952	-2.853	-2.907	-32.311	6.712
Periodens segmentresultat	110.237	-30.018	10.113	10.308	114.559	-22.075
Segmentaktiver i alt 4)	36.761.400	36.936.449	518.309	403.942	36.921.600	37.162.078
Segmentforpligtelser i alt 5)	24.359.003	23.772.320	180.123	104.712	24.501.170	23.877.032
Tilgang af langfristede materielle aktiver	136.355	142.122	1.800	3.690		
Afskrivninger	4.746	4.758	1.028	645		
Periodens regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	1.812	1.047	30	0		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 144.905 mod t.DKK 144.870 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 129.599 mod t.DKK 135.144 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 7.425 mod t.DKK 3.032 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 358.109 mod t.DKK 178.313 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 37.956 mod t.DKK 0.000 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 børsnoterede obligationer.
- 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, realkreditlån og 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 2024			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	33.901.092
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	528.243
Langfristede passiver			
Realkreditlån	0	-20.331.426	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	0	-91.194	0
Finansielle aktiver			
Andre afledte finansielle instrumenter	0	1.390.909	0
Omsætningsaktiver			
Værdipapirer	488.316	0	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	488.316	-19.031.711	34.429.335

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	590.812
Langfristede passiver			
Realkreditlån	0	-19.686.887	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	0	-76.249	0
Finansielle aktiver			
Andre afledte finansielle instrumenter	0	1.976.740	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	0	-17.786.396	34.767.528

DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
31. december 2023			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	33.880.255
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	444.252
Langfristede passiver			
Realkreditlån	0	-20.214.642	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	0	-97.290	0
Finansielle aktiver			
Andre afledte finansielle instrumenter	0	1.371.671	
Omsætningsaktiver			
Værdipapirer	489.463	0	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	489.463	-18.940.261	34.324.507

Der er ikke sket væsentlige overførsler mellem niveauerne i perioderne.

Afstemning af dagsværdihierarki fra primo til ultimo for niveau 3

DKK 1.000	Investeringssejendomme	Igangværende projekter investeringssejendomme
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2024	33.880.255	444.252
Tilgang, køb	0	0
Tilgang forbedring	9.357	130.930
Overførsel	46.939	-46.939
Afgang	-42.569	0
Værdiregulering	7.110	0
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2024	33.901.092	528.243
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2023	34.113.231	495.415
Tilgang, køb	0	0
Tilgang forbedring	28.591	127.647
Overførsel	32.250	-32.250
Afgang	0	0
Værdiregulering	2.644	0
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2023	34.176.716	590.812
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2023	34.113.231	495.415
Tilgang, køb	0	0
Tilgang forbedring	118.156	490.152
Overførsel	484.008	-484.090
Afgang	-97.867	-57.225
Værdiregulering	-737.273	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	33.880.255	444.252

Bilag 1 - Korrektion af sammenligningstal

DKK 1.000	Rapporteret	Korrektion	Korrigeret
Resultatopgørelse			
Nettoomsætning	487.580	-75.015	412.565
Driftsomkostninger	-188.991	70.902	-118.089
Bruttoresultat	298.589	-4.113	294.476
Salgs- og markedsføringsudgifter	-5.911	1	-5.910
Administrationsomkostninger	-40.614	4.112	-36.502
Balance			
Igangværende projekter investeringsejd.	393.726	197.086	590.812
Materielle aktiver i alt	34.823.004	197.086	35.020.090
Afledte finansielle instrumenter	-	1.976.740	1.976.740
Finansielle aktiver i alt	644	1.976.740	1.977.384
Igangværende arbejder	197.086	-197.086	-
Andre tilgodehavender	1.990.103	-1.976.740	13.363
Tilgodehavender i alt	2.255.070	-2.173.826	81.244
Pengestrømsopgørelse			
Tilgodehavender	-32.113	25.158	-6.955
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	-416.995	25.158	-391.837
Igangværende projekter investeringsejd.	-102.489	-25.158	-127.647
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt	-136.793	-25.158	-161.951
Ændring i driftskreditter	-	-1.555	-1.555
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt	623.969	-1.555	622.414