

RAPPORT FOR 1.-3. KVARTAL 2024

Tilfredsstillende resultat i tråd med lagte planer og med fastholdelse af forventninger til 2024
Øget omfanget af fastrenteaftaler til 88 % af realkreditfinansieringen
Pæn tilgang af nye erhvervskunder

- Jeudan fastholder forventningen 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.).
- Omsætning på DKK 1.272 mio. i første til tredje kvartal mod DKK 1.289 mio. samme periode sidste år.
- Resultat før finansielle poster (EBIT) blev DKK 817 mio. mod DKK 825 mio.
- En pæn tilgang af nye erhvervskunder i et ellers svagt udlejningsmarked med nye kontrakter for DKK 132 mio. mod DKK 124 mio. samme periode sidste år, og en nettoudlejning på DKK 23 mio. vil påvirke positivt i 2025. Udlejningsprocent på 95,2 i København og på Frederiksberg.
- Et højere renteniveau i de korte renter i forhold til samme periode sidste år, der dog alene påvirker den udækkede del af Jeudans finansielle gældsforpligtelser, medfører øgede renteomkostninger i tråd med forventningerne.
- Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde DKK 446 mio. mod DKK 513 mio.
- Et faldende renteniveau på ca. 0,50 %-point målt på den 10-årige rente i tredje kvartal medfører en negativ kursregulering af de finansielle gældsforpligtelser m.m. år til dato med DKK 508 mio. mod en positiv regulering på DKK 70 mio. Efter 30. september 2024 er renteniveauet faldet lidt yderligere, hvilket har påvirket kursreguleringen negativt med ca. DKK 100 mio.
- Jeudan har i tredje kvartal udnyttet rentefaldet til at forlænge udløbne renteaftaler og øge omfanget med samlet ca. DKK 3 mia., hvorefter 88 % af Jeudans realkreditfinansiering ultimo september 2024 er sikret med fast rente i gennemsnitligt ca. 9 år. Det forøgede omfang af renteaftaler styrker forudsigeligheden i Jeudans driftsresultater de kommende år i volatile finansmarkeder og usikkerhed om den samfundsøkonomiske udvikling.
- Resultat efter skat på DKK -235 mio.

"Jeudan præsenterer i dag et regnskab for årets første ni måneder af 2024 med et tilfredsstillende driftsresultat på niveau med forventningerne. Det vidner om at vores forretningsmodel og tætte dialog med kunderne fortsat fungerer," siger adm. direktør Per W. Hallgren.

Per W. Hallgren fortsætter: "Højt på vores kunders ønskeliste til en samarbejdspartner som Jeudan står både troværdighed og forudsigelighed. I Jeudan arbejder vi for at være en rentabel virksomhed med kontrolleret vækst, for derigennem på bedst mulig vis at sikre stabilitet. Og det også i finansielt ustabile tider, som dem vi nu befinder os i. Vi har derfor indenfor det sidste kvartal udnyttet rentefaldet til at øge andelen af Jeudans realkreditlån på fast rente fra 74 % til 88 %.

Mangel på medarbejdere vurderes fortsat at være den største barriere for vækst blandt mindre og mellemstore virksomheder i Hovedstaden i DIs seneste måling foretaget i deres virksomhedspanel. I Jeudan tror vi fortsat på, at en del af løsningen på de udfordringer er centralt beliggende lejemål på attraktive adresser med gode trafikale forhold og interessante omgivelser, der taler til medarbejderne. Og at dette sammenholdt med den tryghed, som ligger i Jeudans forretningsmodel, er forklaringen på den pæne fremgang i vores udlejning gennem årets første tre kvartaler.

Vores udlejningsaktivitet skal ses som udtryk for vores medarbejderes store umage med at møde både eksisterende og potentielle kunder med en tæt og konstruktiv dialog. I Jeudan arbejder vi langsigtet både når det gælder kunderelationer, ejendomme og finansiering. Det er derfor også en fornøjelse at kunne konstatere, at en tredjedel af udlejningerne i årets første ni måneder er til eksisterende Jeudan-kunder med ændrede lokalebehov," slutter Per W. Hallgren.

Yderligere oplysninger:

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

DKK mio.	3. kvrt. 2024	3. kvrt. 2023	1.-3. kvrt. 2024	1.-3. kvrt. 2023	2023	
Resultatopgørelse						
Nettoomsætning	420	434	1.272	1.289	1.717	
Bruttoresultat	317	326	941	954	1.268	
Resultat før finansielle poster EBIT	275	283	817	825	1.094	
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	148	166	446	513	664	
Kurs- og værdireguleringer	-632	339	-752	-462	-1.727	
Resultat før skat	-484	505	-306	52	-1.063	
Resultat	-374	394	-235	41	-828	
Balance (ultimo)						
Investeringsjendomme m.m.	34.931	34.656	34.931	34.656	34.527	
Samlede aktiver	36.670	37.749	36.670	37.749	36.595	
Egenkapital	11.909	13.179	11.909	13.179	12.312	
Forpligtelser	24.761	24.570	24.761	24.570	24.283	
Pengestrømme						
Driftsaktiviteter	183	214	498	-12	124	
Investeringsaktiviteter	-174	-140	-685	-422	-570	
Finansieringsaktiviteter	-14	-279	224	553	460	
Pengestrømme i alt	-5	-205	37	119	14	
Regnskabsrelaterede nøgletal						
EBIT/gns. egenkapital*	%	9,2	8,6	9,1	8,4	8,6
EBVAT/gns. egenkapital*	%	4,9	5,1	4,9	5,2	5,2
Forrentning af egenkapital (ROE)*	%	-12,4	12,0	-2,6	0,4	-6,5
Egenkapitalandel, ultimo	%	32,5	34,9	32,5	34,9	33,6
Rentedækning	x	2,1	2,4	2,1	2,6	2,5
Aktierelaterede nøgletal						
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	233	239	233	239	229
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK	215	238	215	238	222
Pris/indre værdi (P/BV)	X	1,08	1,01	1,08	1,01	1,03
EBIT pr. aktie (EBITPS)*	DKK	19,9	20,4	19,7	19,9	19,8
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)*	DKK	10,7	12,0	10,7	12,4	12,0
Resultat pr. aktie (EPS)*	DKK	-27,0	28,4	-5,7	1,0	-15,0
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)*	DKK	13,2	15,4	12,0	-0,3	2,2
Antal aktier, ultimo	1.000	55.432	55.432	55.432	55.432	55.432
Markedsværdi, ultimo	DKK mio.	12.916	13.248	12.916	13.248	12.694

* omregnet til årsbasis

LEDELSESBERETNING

Koncernens omsætning i første til tredje kvartal 2024 udgjorde DKK 1.272 mio. mod DKK 1.289 mio. for samme periode sidste år, svarende til et fald på 1 %. I Projekt & Service er den eksterne omsætning lavere end samme periode sidste år, og Ejendomme er på niveau. Ejendommens årlige pristalsreguleringer af lejen modsvares af blandt andet en lidt lavere udlejningsprocent og salg af ejendomme udenfor fokusområdet.

Resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde DKK 817 mio. mod DKK 825 mio. for samme periode sidste år.

Et stigende renteniveau i de korte renter medfører et ventet fald i resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) til DKK 446 mio. mod DKK 513 mio. for samme periode sidste år.

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

Et faldende renteniveau i tredje kvartal 2024 i de mellem lange renter medfører en negativ kursregulering af de finansielle gældsforpligtelser m.m. på DKK 508 mio. år til dato mod en positiv regulering på DKK 70 mio. for samme periode sidste år.

Regulering af ejendomsværdierne er, som ved halvåret, negativ som følge af øgede afkastkrav og udgjorde DKK 244 mio. for 1. til 3. kvartal 2024. Over de seneste godt 2,5 år har Jeudan øget afkastprocenter på ejendomme, svarende til en nedskrivning på DKK 2,9 mia., ligesom der er afsat øgede reservationer til igangværende og planlagte ombygninger på DKK 1,7 mia. I samme periode har forbedringer i ejendommernes nettoresultater medført en værdiforøgelse på samlet DKK 4 mia.

Nettoresultatet blev DKK -235 mio. mod DKK 51 mio. for samme periode sidste år.

Udlejning

Et højt serviceniveau, centralt beliggende kontorlokaler, gode parkeringsmuligheder og ikke mindst fleksible kontrakter uden binding er højt på kundernes ønskeliste. Efter en svag start i 2024 har interessen fra såvel nye erhvervskunder som eksisterende kunder

medført en høj fremvisningsaktivitet til nye og eksisterende kunder. Jeudans muligheder for at møde kundernes forventninger med fleksible vilkår uden binding og med mulighed for med kort frist at flytte internt i Jeudan har vist sig gavnlige. Jeudan har i andet og tredje kvartal 2024 indgået og genforhandlet flere, større lejekontrakter med indflytning i løbet af fjerde kvartal 2024 og i 2025.

I første til tredje kvartal 2024 er der indgået nye lejekontrakter med en samlet årlig leje på DKK 132 mio. mod DKK 124 mio. for samme periode sidste år.

Opsigelser af lejemål svarede til en årsleje på DKK 109 mio. mod DKK 123 mio. for samme periode sidste år.

Nettoudlejningen for første til tredje kvartal 2024 blev dermed DKK 23 mio., hvor den efter første kvartal 2024 var negativ med DKK 5 mio. Andet og tredje kvartal har dermed isoleret set haft en positiv nettoudlejning på DKK 28 mio.

95 % af Jeudans ejendomsportefølje er beliggende i København og på Frederiksberg, og her udgjorde Jeudans udlejningsprocent ekskl. udviklingsejendomme 95,2 ultimo september 2024 mod 97,1 ultimo 2023. Til lægges ledige arealer i ikke udlejningsbare udviklingsejendomme i København udgør udlejningsprocenten 94,5 ultimo september 2024.

Det generelle kontorudlejningsmarked i København havde ultimo juni 2024, der er senest offentliggjorte tal, en udlejningsprocent på 93,8 og er steget 0,1 %-point siden årsskiftet.

Investeringsmarked

Danmarks økonomi viser fortsat fremgang. Bruttonationalproduktet (BNP) voksede med 1,1 % i andet kvartal 2024, når der korrigeres for prisudvikling og sæsonbevægelser. Det er især medicinalindustrien, der fortsat bidrager til væksten, mens handel, transport og erhvervsservice havde en negativ indvirkning på væksten. På udbudssiden er den svagt stigende trend i ledigheden fortsat ind i september, hvor udgangspunktet dog har været lavt.

ECB sænkede ved rentemødet i oktober de ledende pengepolitiske renter med 25 basispoint. Det var således tredje gang i år, at ECB sænkede de pengepolitiske renter. Beslutningen kommer som følge af, at prisudviklingen i Europa er blevet mere stabil. ECB udtalte i forbindelse med rentenedsættelsen, at inflationen ventes at stige i de kommende måneder, inden den falder til målsætningen i løbet af 2025. Nationalbanken valgte at følge ECB og nedsatte de danske pengepolitiske renter grundet fastkurspolitikken overfor Euroen. Det er ikke kun Europa, der oplever faldende renter. Den amerikanske centralbank FED nedsatte i september også renten med 50 basispoint. Det var første gang siden marts 2020, at centralbanken sænkede renten.

Transaktionsvolumen på det danske ejendomsmarked har i 2024 været lav. I september steg transaktionsvolumen dog med DKK 6,3 mia., hvorfor årets samlede transaktionsvolumen i ultimo september udgjorde godt DKK 30 mia. Stigningen i september er drevet af ganske få handler, hvor DSV's salg af sit nybyggede logistikcenter i Horsens stod for DKK 3,3 mia.

Lejeniveauet for kontorejendomme på Københavns primære beliggenheder er steget svagt, mens lejeniveauet for sekundære beliggenheder er uændret siden årsskiftet. Grundet den beskedne mængde påbegyndte kontorbyggerier i København, der således kan fastholde det nuværende udbud af kontorejendomme, er det Jeudans forventning, at markedet i den kommende tid vil opleve stigende kontorlejeniveauer, der også påvirkes positivt af den fortsatte urbanisering af virksomheder mod København.

Det Systemiske Råd (Rådet) henstillede i oktober 2023 til erhvervsministeren at aktivere en sektorspecifik systemisk buffer for eksponeringer mod ejendomsselskaber. Satsen for bufferen blev anbefalet at udgøre 7% af risikojusterede eksponeringer mod ejendomsselskaber. Erhvervsministeren offentliggjorde i april 2024, at regeringen ville følge Rådets henstilling, hvorfor bufferen blev aktiveret med virkning fra ultimo juni. Det er Jeudans vurdering, at bufferen er unødvendig, og det er Jeudans forventning, at

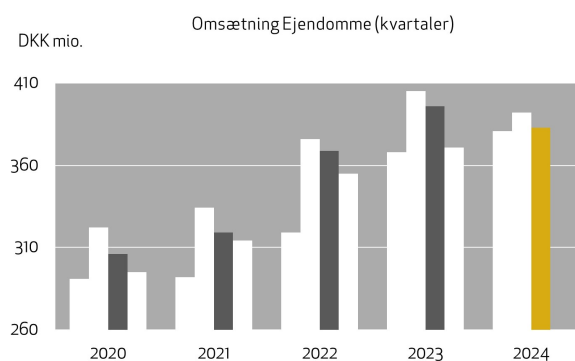
indførelsen af bufferen vil medføre væsentlige omkostningsstigninger for både kreditinstitutter og ejendomsselskaber. De øgede omkostninger vil reducere nyinvesteringerne og nybyggeriet yderligere, hvilket bl.a. kan risikere at forlænge manglen på boliger i København unødvendigt længe. Samtidig kan ellers profitable grønne omstillingsprojekter blive dropet.

Det seneste år har antallet af påbegyndte boligbyggerier i København været beskedent, mens efterspørgslen efter boliger i København bliver større og større for hvert år. Hvis færre kan få opfyldt deres boligbehov ved hjælp af nybyggede ejendomme, vil de naturligt søge hen mod eksisterende boligudlejningsejendomme i København. Jeudan forventer dermed en periode med højere efterspørgsel efter boligudlejningsejendommene i porteføljen. Den øgede efterspørgsel har således potentiale til at hæve lejeniveauerne. De primære drivkræfter bag dette er den demografiske udvikling, ligesom lejepriserne på boligejendomme i København kun er vokset moderat de seneste år.

REGNSKABSBERETNING

Investeringsejendomme

Lejeindtægter m.v. udgjorde i første til tredje kvartal 2024 DKK 1.156 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år. Årlige pristalsreguleringer af leje modsvares blandt andet af en lidt lavere udlejningsprocent og salg af ejendomme udenfor fokusområdet.

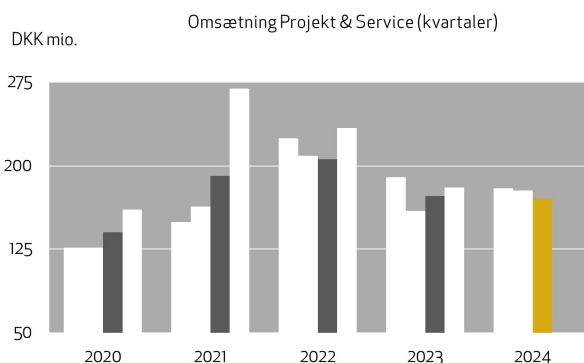


Ejendommenes *driftsomkostninger* faldt marginalt og udgjorde DKK 233 mio. mod DKK 240 mio. i samme periode sidste år.

Herefter udgjorde *bruttoresultatet* DKK 923 mio. mod DKK 918 mio. i samme periode sidste år.

Projekt & Service

Aktivitetsniveauet i Projekt & Service blev i første til tredje kvartal 2024 lidt over niveauet for 2023, og omsætningen udgjorde DKK 529 mio. mod DKK 522 mio. for samme periode sidste år.

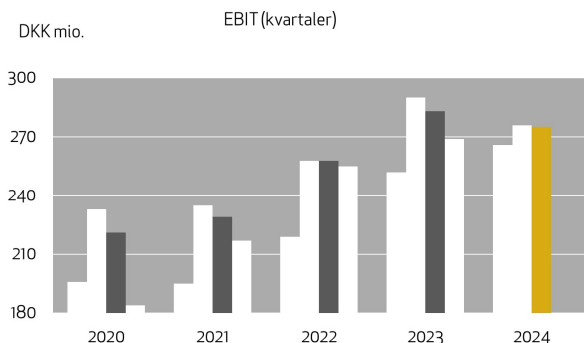


Drifts- og produktionsomkostningerne steg tilsvarende omsætningen og udgjorde DKK 471 mio. mod DKK 460 mio. for samme periode sidste år.

Herefter udgjorde *bruttoresultatet* DKK 29 mio. mod DKK 35 mio. for samme periode sidste år.

Koncern

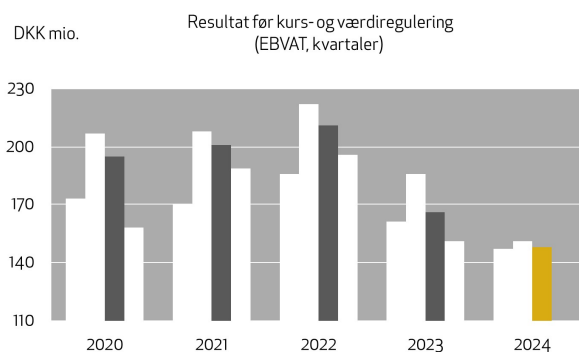
Koncernens *salgs- og marketingomkostninger* udgjorde DKK 15 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år. Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde DKK 109 mio. mod DKK 114 mio. for samme periode sidste år, svarende til et fald på DKK 5 mio.



Koncernens *resultat før finansielle poster* (EBIT) udgjorde herefter DKK 817 mio. mod DKK 825 mio. for samme periode sidste år. I forhold til den gennemsnitlige egenkapital udgjorde EBIT 9,1 % p.a. mod 8,4 % p.a. ved samme periode sidste år.

De finansielle poster (netto) udgjorde DKK -371 mio. mod DKK -312 mio. for samme periode sidste år. Stigningen kan henføres til et stigende renteniveau i de korte renter samt et forøget forretningsomfang. Jeudan har i tredje kvartal udnyttet rentefaldet og har dels forlænget udløbne aftaler, dels øget omfanget af renteaftaler med samlet ca. DKK 3 mia., hvorefter 88 % af Jeudans realkreditfinansiering ultimo september 2024 er sikret med fast rente i gennemsnitligt ca. 9 år. Den samlede rentebærende gæld udgjorde DKK 21,3 mia. ultimo september 2024 mod DKK 20,8 mia. ultimo september 2023.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde herefter DKK 446 mio. mod DKK 513 mio. for samme periode sidste år.



Kurs- og værdireguleringer

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

På investeringssiden er der fortsat efterspørgsel efter primære ejendomme – det vil sige velbeliggende og velordnede ejendomme – men udbuddet kan fortsat ikke følge med efterspørgslen. Den lave handelsaktivitet på det danske ejendomsinvesteringsmarked fra 2023 er fortsat ind i 2024, hvor aktiviteten vurderes at ligge 10-20 % lavere end 2023. Dette kombineret med

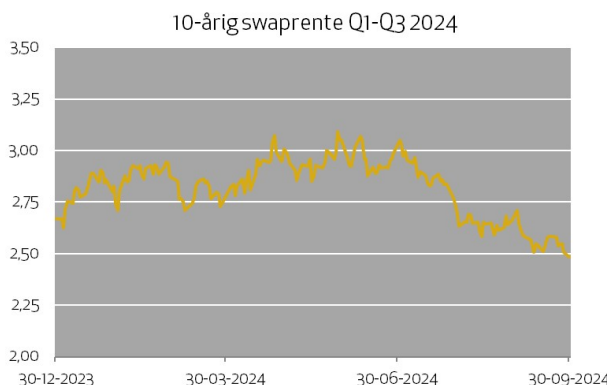
et relativt højt renteniveau medfører fortsat et mindre pres på afkastkravet. Modsatrettet virker lav arbejdsløshed, svagt stigende lejepriser for primære ejendomme og for Jeudans vedkommende en meget fornuftig udlejningsaktivitet.

På baggrund af markedskonditionerne valgte Jeudan ved halvåret at øge afkastkravet for udvalgte ejendomme. Dette har ikke ændret sig i tredje kvartal.

Samlet set er der pr. 30. september 2024 *en negativ regulering* på DKK 244 mio., svarende til 0,7 % af de samlede ejendomsinvesteringer mod en negativ regulering på DKK 532 mio. for samme periode sidste år.

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 faldende renteniveau i de mellem-lange renter i tredje kvartal 2024 er der pr. 30. september 2024 opgjort en *negativ regulering af de finansielle forpligtelser* på DKK 508 mio. mod en positiv regulering på DKK 70 mio. for samme periode sidste år.



Resultatet før skat udgjorde herefter DKK -306 mio. mod DKK 52 mio. for samme periode sidste år.

Efter skat blev resultatet DKK -235 mio. mod DKK 41 mio. for samme periode sidste år.

Balancen

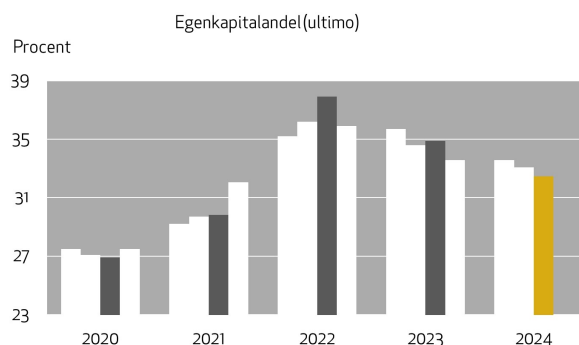
Ejendomme inkl. domicilejendom og igangværende projekter udgjorde ultimo september 2024 DKK 35,0 mia. mod DKK 34,7 mia. på samme tidspunkt sidste år og DKK 34,6 mia. ved årsskiftet.

Investeringsejendomme m.m. blev netto forøget DKK 404 mio. i første til tredje kvartal 2024. Stigningen kan henføres til køb af en ejendom samt afholdte omkostninger ved igangværende byggeprojekter, der modsvares af værdiregulering af ejendomsværdierne.

Jeudan har i 2024 erhvervet kontorejendommen Rosenborggade 15-17, København K. Erhvervelsen er sket gennem køb af Rosenborggade 15-17 ApS for ca. DKK 195 mio. Herudover er detailejendommen Egelundsvej 1, Albertslund, og erhvervsejendommen Fuglebækvej 2, Kastrup, solgt for samlet DKK 53 mio.

Afledte finansielle instrumenter udgjorde ultimo september 2024 DKK 1,0 mia. mod DKK 2,3 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. 30. september 2024 DKK 11,9 mia. mod DKK 13,2 mia. pr. 30. september 2023 og DKK 12,3 mia. ved årsskiftet. Udviklingen dækker over udlodtet udbytte på DKK 166 mio. samt køb af aktier for DKK 9 mio. til afdækning af medarbejderaktieordning for 2023/2024. Modsatrettet virker periodens nettoresultat samt afvikling af medarbejderaktieordningen for 2023/2024 ved overførsel af aktier til medarbejderne for DKK 10 mio.



Egenkapitalandelen udgjorde 32,5 % ultimo september 2024 mod 34,9 % ultimo september 2023 og 33,6 % ved årsskiftet. Jeudan har aktuelt en opkøbskapacitet på op til ca. DKK 3 mia. ud fra kapitalpolitikken.

De langfristede forpligtelser udgjorde DKK 23,3 mia. pr. 30. september 2024 mod DKK 23,4 mia. pr. 30. september 2023 og DKK 23,1 mia. ved årsskiftet. Stigningen siden årsskiftet kan henføres til optagelse af yderligere realkreditfinansiering til styrkelse af likviditetsberedskabet.

Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen *før ændring i driftskapitalen* udgjorde i første til tredje kvartal 2024 DKK 462 mio. mod DKK -35 mio. for samme periode sidste år. Ændringen kan primært henføres til betalt selskabsskat i 2023 med DKK 550 mio.

Efter ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 498 mio. mod DKK -12 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen fra *investeringsaktiviteterne*, der primært kan henføres til køb af Rosenborggade 15-17 samt igangværende projekter og forbedringer af ejendomme, udgjorde DKK -685 mio. mod DKK -422 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* udgjorde DKK 224 mio. mod DKK 553 mio. for samme periode sidste år. Finansieringsaktiviteterne kan primært henføres til nettooptagelse af realkreditlån i ejendomme. Modsatrettet virker afdrag på gælden og udbetaling af aktieudbytte.

Herefter udgjorde *de samlede pengestrømme* DKK 37 mio. mod DKK 119 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetsberedskabet (inkl. trækingsrettigheder) udgjorde DKK 1.270 mio. pr. 30. september 2024 mod DKK 1.301 mio. ultimo juni 2023 og DKK 1.480 mio. ved årsskiftet. Inkl. obligationsbeholdninger, der kan realiseres indenfor en kort tidsfrist, udgør likviditetsberedskabet ca. DKK 1,8 mia.

Ledelsesberetning tredje kvartal 2024

Tredje kvartal 2024 har udviklet sig i tråd med de lagte planer.

Koncernomsætningen udgjorde DKK 421 mio. mod DKK 434 mio. for samme periode sidste år, svarende til et fald på 3 %. Før koncernelimineringer udgjorde omsætningen DKK 554 mio. mod DKK 559 mio. for samme periode sidste år.

Koncernens resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde DKK 275 mio. mod DKK 283 mio. for samme periode sidste år. Udlejningsprocenten er faldet i tredje kvartal, men en positiv nettoudlejning i tredje kvartal på DKK 8 mio. vil påvirke resultat før finansielle poster (EBIT) positivt i 2025.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde som følge af de stigende renteomkostninger DKK 148 mio. mod DKK 166 mio. for samme periode sidste år.

Kursreguleringer af de finansielle gældsforpligtelser m.m. blev grundet et faldende renteniveau i de mellemlange renter negativ med DKK 640 mio. mod en positiv regulering på DKK 337 mio. for samme periode sidste år.

Resultat før skat blev herefter DKK -484 mio. mod DKK 505 mio. for samme periode sidste år.

Begivenheder efter 30. september 2024

Der er ikke siden 30. september 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 opøge 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 fortsat en nettoomsætning i niveauet DKK 1,7 mia. (2023: DKK 1,7 mia.).

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

Jeudans finansiering er langsigtet, og Jeudan tilstræber en renteaftækningsgrad 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 var renten på ca. 74 % af realkreditfinansieringen fastlåst ved anvendelse af renteaftaler med en gennemsnitlig løbetid på ca. 10 år. I tredje kvartal 2024 har Jeudan udnyttet rentefaldet og forlænget udløbne aftaler samt øget omfanget af renteaftaler med samlet ca. DKK 3 mia., hvorefter 88 % af realkreditfinansieringen er sikret med fast rente i gennemsnitligt ca. 9 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 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 og Mellemøsten, 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

Rapporten for 1.-3. kvartal 2024 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, dog med følgende tilføjelser om Køb af aktiver og Skat.

Køb af aktiver

Ved køb af nye selskaber, der involverer køb af nettoaktiver og ikke udgør en virksomhed efter IFRS 3, allokeres anskaffelsessummen til de enkelte identificerbare aktiver og forpligtelser baseret på deres dagsværdi på overtagelsestidspunktet.

Kostprisen er den forholdsmæssige værdi af de overtagne aktiver og påtagne forpligtelser baseret på disses dagsværdier. Transaktionsomkostninger tillægges kostprisen for de overtagne nettoaktiver. Udskudt skat af midlertidige forskelle, som på transaktionstidspunktet hverken påvirker det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst, og som ikke giver anledning til indregning af lige store skattepligtige og fradragsberettigede midlertidige forskelle, indregnes ikke, jf. afsnit om Skat og i overensstemmelse med IAS 12.15. Koncernen indregner modtagne fradrag for udskudt skat som en del af ejendommens anskaffelsessum på overtagelsestidspunktet.

Skat

Der indregnes ikke udskudt skat vedrørende midlertidige forskelle ved første indregning af et aktiv, som ikke udgør en virksomhed, og hvor indregningen ikke påvirker det regnskabsmæssige eller skattemæssige resultat.

Manglende sammenlignelighed

Der er foretaget enkelte tilpasninger af sammenligningstal for første til tredje kvartal 2023 i resultatopgørelsen, balancen og pengestrømsopgørelsen, som vedrører nedenfor omtalte reklassifikationer.

Korrektion af sammenligningstal

Koncernen har foretaget korrektion af sammenligningstal for første til tredje 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 første til tredje kvartal 2023 blev indregnet under andre tilgodehavender,
- præsentation af driftskreditter som finansieringsaktivitet i pengestrømsopgørelsen, som i

første til tredje kvartal 2023 blev præsenteret som likviditet.

Reklassifikationerne betyder, at eliminering af nettoomsætningen øges med DKK 232 mio., og at Koncernens nettoomsætning således udgør DKK 1.289 mio. for første til tredje kvartal 2023. De medgåede drifts- og administrationsomkostninger reduceres samlet med et tilsvarende beløb.

Reklassifikationerne for første til tredje 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 baggest 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

20. feb. 2025	Årsrapport 2024
8. maj 2025	Delårsrapport for 1. kvartal 2025
7. aug. 2025	Rapport for 1. halvår 2025
11. nov. 2025	Delårsrapport for 1.-3. kvartal 2025
31. dec. 2025	Regnskabsåret slutter

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt rapporten for perioden 1. januar til 30. september 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. 30. september 2024 samt af resultatet af Koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. september 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, 13. november 2024

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. 2024	3. kv. 2023	1.-3. kv. 2024	1.-3. kv. 2023	2023
Nettoomsætning	420.733	434.376	1.272.124	1.289.050	1.717.300
Driftsomkostninger	-103.311	-108.549	-330.890	-334.964	-448.861
Bruttoresultat	317.422	325.827	941.234	954.086	1.268.439
Salgs- og marketingomkostninger	-5.074	-5.132	-14.878	-15.193	-20.241
Administrationsomkostninger	-37.111	-37.753	-109.177	-113.739	-153.742
Resultat før finansielle poster (EBIT)	275.237	282.942	817.179	825.154	1.094.456
Finansielle indtægter	7.701	4.216	20.992	7.525	14.038
Finansielle omkostninger	-134.988	-120.971	-392.053	-319.201	-444.142
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	147.950	166.187	446.118	513.478	664.352
Gevinst/tab ejendomme	8.346	2.660	-244.086	-532.210	-798.457
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-640.626	336.634	-508.071	70.496	-928.587
Resultat før skat	-484.330	505.481	-306.039	51.764	-1.062.692
Skat af periodens resultat	110.182	-111.711	70.958	-10.978	234.391
Periodens resultat	-374.148	393.770	-235.081	40.786	-828.301
Periodens resultat pr. aktie (DKK)	-6,76	7,11	-4,24	0,74	-14,95
Periodens resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	-6,76	7,11	-4,24	0,74	-14,95
Totalindkomstopgørelse					
DKK 1.000	3. kv. 2024	3. kv. 2023	1.-3. kv. 2024	1.-3. kv. 2023	2023
Periodens resultat	-374.148	393.770	-235.081	40.786	-828.301
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0
Totalindkomst	-374.148	393.770	-235.081	40.786	-828.301

Balance

DKK 1.000	30. sep. 2024	30. sep. 2023	31. dec. 2023
Aktiver			
Materielle aktiver:			
Investeringsejendomme	34.047.302	33.818.591	33.880.255
Domicilejendom	202.022	202.331	202.342
Igangværende projekter, investeringsejendomme	681.335	634.838	444.252
Driftsmateriel og inventar	44.370	51.018	53.266
Materielle aktiver i alt	34.975.029	34.706.778	34.580.115
Finansielle aktiver:			
Afledte finansielle instrumenter	1.010.695	2.324.858	1.371.671
Finansielle aktiver i alt	1.010.695	2.324.858	1.371.671
Langfristede aktiver i alt	35.985.724	37.031.636	35.951.786
Tilgodehavender:			
Indestående Grundejernes Investeringsfond	9.958	9.542	9.563
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	40.006	35.446	36.766
Selskabsskat	19.029	6.529	19.029
Andre tilgodehavender	31.724	22.314	48.126
Periodeafgrænsningsposter	31.655	19.320	12.256
Værdipapirer	487.203	491.270	489.463
Tilgodehavender i alt	619.575	584.421	615.203
Likvide beholdninger	64.819	133.293	28.289
Kortfristede aktiver i alt	684.394	717.714	643.492
AKTIVER I ALT	36.670.118	37.749.350	36.595.278

DKK 1.000	30. sep. 2024	30. sep. 2023	31. dec. 2023
Passiver			
Egenkapital:			
Aktiekapital	1.108.645	1.108.645	1.108.645
Overført resultat	10.800.715	12.070.500	11.203.851
Egenkapital i alt	11.909.360	13.179.145	12.312.496
Langfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	20.500.399	20.237.542	20.214.642
Deposita	202.424	219.633	224.762
Udskudt skat	2.564.845	2.875.918	2.636.953
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	18.336	17.417	17.750
Anden gæld	39.567	41.068	40.347
Langfristede forpligtelser i alt	23.325.571	23.391.578	23.134.454
Kortfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	95.187	87.413	97.290
Finansieringsinstitutter	800.936	627.001	588.555
Deposita	214.726	185.564	181.787
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	351	332	330
Modtagne forudbetalinger fra kunder	36.656	64.994	71.294
Leverandørgæld	131.248	72.761	108.210
Anden gæld	68.116	79.411	69.969
Periodeafgrænsningsposter	87.967	61.151	30.893
Kortfristede forpligtelser i alt	1.435.187	1.178.627	1.148.328
Forpligtelser i alt	24.760.758	24.570.205	24.282.782
PASSIVER I ALT	36.670.118	37.749.350	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	-	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
Egenkapital 30. september 2023	1.108.645	12.070.500	13.179.145
Periodens resultat	-	-869.087	-869.087
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	-869.087	-869.087
Aktiebaseret vederlæggelse	-	2.438	2.438
Egenkapital 31. december 2023	1.108.645	11.203.851	12.312.496
Periodens resultat	-	-235.081	-235.081
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	-235.081	-235.081
Betalt udbytte	-	-166.297	-166.297
Udbytte egne aktier	-	255	255
Aktiebaseret vedlæggelse	-	-2.685	-2.685
Køb af egne aktier	-	-8.887	-8.887
Salg af egne aktier	-	9.559	9.559
Egenkapital 30. september 2024	1.108.645	10.800.715	11.909.360

* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 30. september 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	3. kvrt. 2024	3. kvrt. 2023	1.-3. kvrt. 2024	1.-3. kvrt. 2023	2023
Resultat før finansielle poster (EBIT)	275.237	282.942	817.179	825.154	1.094.456
Modtagne finansielle indtægter	7.701	4.216	20.992	7.525	14.038
Betalte finansielle omkostninger	-134.251	-120.840	-389.977	-318.339	-443.952
Resultatført aktiebaseret vederlæggelse	2.194	2.419	-2.685	-2.465	-27
Regnskabsmæssige afskr./nedskr.	5.977	4.703	18.449	13.230	18.484
Modtaget/betalt selskabsskat	0	0	-1.150	-560.061	-563.461
Pengestrømme før ændring i driftskapital	156.858	173.440	462.808	-34.956	119.538
Ændring i driftskapital:					
Tilgodehavender	-13.369	17.547	-6.632	-4.383	-19.356
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	367	507	607	868	1.199
Leverandørgæld m.m.	39.218	22.050	40.769	26.050	22.284
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	183.074	213.544	497.552	-12.421	123.665
Igangværende projekter investeringsejendomme	-159.670	-114.032	-461.171	-331.697	-432.845
Forbedringer investeringsejendomme	-17.658	-25.302	-49.200	-81.738	-118.273
Forbedringer domicilejendomme	0	0	0	0	-115
Køb af investeringsejd. med fradrag af dep.	-438	0	-191.994	0	0
Salg af investeringsejd. med fradrag af dep.	5.043	1.666	25.123	1.991	1.891
Driftsmateriel og inventar	-1.305	-2.785	-8.185	-10.653	-20.903
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt	-174.028	-140.453	-685.427	-422.097	-570.245
Optagelse af realkreditlån	5.157	834.495	2.674.513	1.808.986	1.811.422
Indfrielse af realkreditlån	-14.068	-1.019.621	-2.324.712	-1.021.303	-1.021.303
Afdrag på realkreditlån	-23.226	-23.020	-72.520	-70.585	-92.807
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-35.373	-36.051	-106.450	-108.121	-144.183
Driftskreditter	48.697	-40.280	212.381	86.738	48.292
Deposita	4.950	6.028	6.563	24.087	25.439
Køb af egne aktier	0	0	-8.887	-10.365	-10.365
Salg af egne aktier	0	0	9.559	9.737	9.737
Betalt udbytte	0	0	-166.042	-166.097	-166.097
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt	-13.863	-278.449	224.405	553.077	460.135
Nettoændring i alt	-4.817	-205.358	36.530	118.559	13.555
Likviditet 1. januar	69.636	338.651	28.289	14.734	14.734
Likviditet 30. september	64.819	133.293	64.819	133.293	28.289
Kreditfaciliteter	1.795.000	1.795.000	1.795.000	1.795.000	1.795.000
Heraf trukket driftskreditter	-589.436	-627.001	-589.436	-627.001	-343.255
Finansielle reserver 30. september	1.270.383	1.301.292	1.270.383	1.301.292	1.480.034

Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	4. kv. 2022	1. kv. 2023	2. kv. 2023	3. kv. 2023	4. kv. 2023	1. kv. 2024	2. kv. 2024	3. kv. 2024
Resultatopgørelse								
Nettoomsætning	394	413	442	434	428	416	435	421
Bruttoresultat	296	294	334	326	314	305	319	317
Resultat før finansielle poster	254	252	290	283	269	266	276	275
Resultat før kurs- og værdireg.	197	161	186	166	151	147	151	148
Kurs- og værdireguleringer	-44	-190	-611	339	-1.265	0	-120	-632
Resultat før skat	152	-29	-425	505	-1.114	147	31	-484
Resultat	118	-22	-331	394	-869	115	25	-374
Balance (ultimo)								
Investeringsjendomme m.m.	34.811	34.970	34.549	34.656	34.527	34.632	34.756	34.931
Samlede aktiver	37.063	37.162	36.997	37.749	36.595	36.922	37.055	36.670
Egenkapital	13.308	13.285	12.783	13.179	12.312	12.420	12.281	11.909
Pengestrømme								
Driftsaktiviteter	191	-392	166	214	136	185	130	183
Investeringsaktiviteter	-197	-162	-120	-140	-148	-124	-388	-174
Finansieringsaktiviteter	-53	622	209	-278	-93	154	85	-14

Segmentoplysninger 3. kvartal

DKK 1.000	Investerings- ejendomme 3. kv. 2024	Investerings- ejendomme 3. kv. 2023	Projekt & Service 3. kv. 2024	Projekt & Service 3. kv. 2023	Koncern i alt 3. kv. 2024	Koncern i alt 3. kv. 2023
Nettoomsætning til eksterne kunder	379.770	381.709	40.963	52.667	420.733	434.376
Nettoomsætning mellem segmenter	3.301	3.643	129.938	120.608	0	0
Nettoomsætning 1)	383.071	385.352	170.901	173.275	420.733	434.376
Driftsomkostninger 2)	-71.926	-75.988	-150.443	-147.246	-103.311	-108.549
Bruttoresultat	311.145	309.364	20.458	26.029	317.422	325.827
Salgs- og marketingomkostninger	-5.074	-5.132	0	-1	-5.074	-5.132
Administrationsomkostninger	-343.558	-34.724	-9.030	-9.561	-37.112	-37.753
Resultat før finansielle poster (EBIT)	271.713	269.508	11.428	16.467	275.236	282.942
Finansielle poster, netto	-129.167	-118.723	1.831	1.976	-127.287	-116.755
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	142.546	150.785	13.259	18.443	147.949	166.187
Gevinst/tab ejendomme	8.346	2.660	0	0	8.346	2.660
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-640.626	336.634	0	0	-640.626	336.634
Segmentresultat før skat 3)	-489.734	490.079	13.259	18.443	-484.331	505.481
Skat af periodens resultat	111.371	-108.323	-2.917	-4.057	110.182	-111.712
Periodens segmentresultat	-378.363	381.756	10.342	14.386	-374.149	393.770
Segmentaktiver i alt 4)	36.518.231	37.547.864	660.391	464.291	36.670.118	37.749.350
Segmentforpligtelser i alt 5)	24.613.335	24.431.292	300.483	138.913	24.760.758	24.570.205
Tilgang af langfristede materielle aktiver	207.398	159.818	918	2.894		
Afskrivninger	5.004	3.219	1.645	1.278		
Periodens regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	4.132	1.243	-20	-30		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 133.239 mod t.DKK 124.251 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 119.058 mod t.DKK 114.685 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 7.856 mod t.DKK 3.041 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 508.504 mod t.DKK 262.805 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 153.060 mod t.DKK 0.000 for samme periode sidste år.

Segmentoplysninger 1.-3. kvartal

DKK 1.000	Investerings- ejendomme 1-3 kv. 2024	Investerings- ejendomme 1-3 kv. 2023	Projekt & Service 1-3 kv. 2024	Projekt & Service 1-3 kv. 2023	Koncern i alt 1-3 kv. 2024	Koncern i alt 1-3 kv. 2023
Nettoomsætning til eksterne kunder	1.145.725	1.146.055	126.399	142.995	1.272.124	1.289.050
Nettoomsætning mellem segmenter	10.445	12.224	402.215	379.222	0	0
Nettoomsætning 1)	1.156.170	1.158.279	528.614	522.217	1.272.124	1.289.050
Driftsomkostninger 2)	-233.205	-240.442	-470.766	-459.784	-330.890	-334.964
Bruttoresultat	922.965	917.837	57.848	62.433	941.234	954.086
Salgs- og marketingomkostninger	-14.878	-15.192	-1	-1	-14.878	-15.190
Administrationsomkostninger	-100.015	-104.924	-29.013	-27.817	-109.178	-113.739
Resultat før finansielle poster (EBIT)	808.072	797.721	28.834	34.615	817.178	825.157
Finansielle poster, netto	-377.455	-316.611	5.855	4.752	-371.060	-311.676
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	430.617	481.110	34.689	39.367	446.118	513.481
Gevinst/tab ejendomme	-244.086	-532.210	0	0	-244.086	-532.210
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-508.071	70.496	0	0	-508.071	70.496
Segmentresultat før skat 3)	-321.540	19.396	34.689	39.367	-306.039	51.767
Skat af periodens resultat	74.369	-3.857	-7.632	-8.660	70.958	-10.978
Periodens segmentresultat	-247.171	15.539	27.057	30.707	-235.081	40.789
Segmentaktiver i alt 4)	36.518.231	37.547.864	660.391	464.291	36.670.118	37.749.350
Segmentforpligtelser i alt 5)	24.613.335	24.431.292	300.483	138.913	24.760.758	24.570.205
Tilgang af langfristede materielle aktiver	525.931	460.641	4.252	10.266		
Afskrivninger	15.156	12.655	4.842	2.620		
Periodens regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	-851	2.743	-100	50		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 412.660 mod t.DKK 391.446 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 373.081 mod t.DKK 365.262 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 19.188 mod t.DKK 6.996 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 508.504 mod t.DKK 262.805 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 153.060 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
30. september 2024			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	34.047.302
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	681.335
Langfristede passiver			
Realkreditlån	0	-20.500.399	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	0	-95.187	0
Finansielle aktiver			
Afledte finansielle instrumenter	0	1.010.695	0
Omsætningsaktiver			
Værdipapirer	487.203	0	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	487.203	-19.584.891	34.728.637

DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
30. september 2023			

Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	33.818.591

Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	634.838
Langfristede passiver			
Realkreditlån	0	-20.237.542	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	0	-87.413	0
Finansielle aktiver			
Afledte finansielle instrumenter	0	2.324.858	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	0	-18.000.097	34.453.429

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			
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	Investeringsejen- domme	Igangværende projek- ter investeringsejen- domme
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2024	33.880.255	444.252
Tilgang, køb	191.994	0
Tilgang forbedring	49.200	461.171
Overførsel	224.088	-224.088
Afgang	-53.076	0
Værdiregulering	-245.159	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	34.047.302	681.335
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2023	34.113.231	495.415
Tilgang, køb	0	0
Tilgang forbedring	81.738	331.697
Overførsel	192.274	-192.274
Afgang	-35.380	0
Værdiregulering	-533.272	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	33.818.591	634.838
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 for 2023

DKK 1.000	Rapporteret	Korrektion	Korrigeret
Resultatopgørelse			
Nettoomsætning	1.520.992	-231.942	1.289.050
Driftsomkostninger	-553.672	218.708	-334.964
Bruttoresultat	967.320	-13.234	954.086
Salgs- og markedsføringsudgifter	-15.195	2	-15.193
Administrationsomkostninger	-126.971	13.232	-113.739
Balance			
Igangværende projekter investeringsejd.	481.323	153.515	634.838
Materielle aktiver i alt	34.553.263	153.515	34.706.778
Afledte finansielle instrumenter	-	2.324.858	2.324.858
Finansielle aktiver i alt	-	2.324.858	2.324.858
Igangværende arbejder	153.515	-153.515	-
Andre tilgodehavender	2.347.172	-2.324.858	22.314
Tilgodehavender i alt	3.062.794	-2.478.373	584.421
Pengestrømsopgørelse			
Tilgodehavender	14.030	-18.413	-4.383
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	5.992	-18.413	-12.421
Igangværende projekter investeringsejd.	-350.110	18.413	-331.697
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt	-440.510	18.413	-422.097
Ændring i driftskreditter	-	86.738	86.738
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt	466.339	86.738	553.077