

DELÅRSRAPPORT FOR 1. KVARTAL 2025

Tilfredsstillende resultat og med fastholdelse af forventninger til 2025
Relevante produkter og fleksible vilkår sikrer god nettoudlejning og udlejningsprocent

- Omsætning på DKK 443 mio. i første kvartal 2025 mod DKK 416 mio. for samme periode sidste år
- Resultat før finansielle poster (EBIT) på DKK 268 mio. mod DKK 266 mio.
- Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde DKK 147 mio., svarende til niveauet sidste år. Aktuelt er ca. 87 % af den samlede realkreditfinansiering sikret med fast rente ved anvendelse af renteaftaler i gennemsnitlig ca. 9 år
- Et stigende renteniveau i de mellemlange og lange renter medfører en positiv kursregulering af de finansielle gældsforpligtelser m.m. på DKK 194 mio.
- Resultat før skat på DKK 343 mio. mod DKK 147 mio.
- Nettoudlejning ultimo marts 2025 på DKK 18 mio. mod DKK -5 mio. i samme periode 2024 og DKK 19 mio. i hele 2024
- Udlejningsprocent i København og på Frederiksberg på 96,0
- Jeudan fastholder forventningerne for 2025 om et resultat før finansielle poster (EBIT) i niveauet DKK 1.050-1.150 mio. (2024: DKK 1.080 mio.) på baggrund af en omsætning i niveauet DKK 1,7-1,8 mia. (2024: DKK 1,7 mia.).

"Jeudan offentliggør i dag et tilfredsstillende resultat for de første tre måneder af 2025 og fastholder forventningerne for året med et driftsresultat på mere end DKK 1 mia.", udtaler adm. direktør Per W. Hallgren.

Resultaterne fra DI's seneste rundspørge i DI's virksomhedspanel viser, at den primære vækstbarriere for virksomhederne i Hovedstadsområdet er usikkerhed. Her peger hele 39 % af virksomhederne på udviklingen indenfor geopolitik og renteniveauer som den største barriere for vækst, skarpt forfulgt af mangel på medarbejdere, som er gældende for 36 %. Jeudans egen markedsanalyse i Hovedstadsområdet bekræfter bl.a. denne udvikling. En udvikling, som vi i Jeudan følger tæt, da de afledte behov heraf er udtryk for, hvad vi som en langsigtet samarbejdspartner vil blive mødt med i dialogen med kunderne. En stigende usikkerhed kalder på stabile og trygge rammer og lejevilkår, som tilbyder den rette fleksibilitet, når kundernes markeder er volatile, mens rekrutteringsudfordringer enten fordrer mere plads eller en anden lokation for at kunne tiltrække de rettet kandidater.

Vi har en ambition om at være den relevante samarbejdspartner i København. Derfor tilpasser vi løbende vores produkter og vilkår, og følger bl.a. kundetilfredshed og andelen af eksisterende kunder, som flytter fra en adresse til en anden i Jeudan. De senere års stigende kundetilfredshed, vores høje udlejningsprocent, og at 25 % af de kunder, som i 1. kvartal flyttede ind hos Jeudan, er egne kunder med ændrede behov, bekræfter os i, at vores forretningsmodel fortsat møder både eksisterende og potentielle kunders behov.” fortsætter Per W. Hallgren.

De seneste seks måneder har vi konstateret en positiv udvikling i antallet af udbudte ejendomme i København. Som følge heraf har vi købt ejendommene Folke Bernadottes Allé 45 og Bredgade 73. Vi følger løbende markedsudviklingen, og som led i vores ambition om fortsat at øge Jeudans tilstedeværelse i København og på Frederiksberg, er vi klar til at foretage yderligere opkøb, hvis de rette ejendomme bliver tilgængelige,” slutter Per W. Hallgren

Yderligere oplysninger:

Per W. Hallgren, adm. direktør, tlf. 2020 9266

DKK mio.		1. kv. 2025	1. kv. 2024	2024
Resultatopgørelse				
Nettoomsætning		443	416	1.709
Bruttoresultat		311	305	1.250
Resultat før finansielle poster (EBIT)		268	266	1.080
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)		147	147	587
Kurs- og værdireguleringer		196	0	-440
Resultat før skat		343	147	143
Resultat		269	115	113
Balance (ultimo)				
Investeringsejendomme m.m.		35.697	34.632	35.350
Samlede aktiver		37.587	36.922	37.035
Egenkapital		12.523	12.420	12.259
Forpligtelser		25.064	24.501	24.776
Pengestrømme				
Driftsaktiviteter		210	185	554
Investeringsaktiviteter		-339	-124	-756
Finansieringsaktiviteter		74	154	250
Pengestrømme i alt		-55	215	48
Regnskabsrelaterede nøgletal				
EBIT/gns. egenkapital*	%	8,6	8,6	8,9
EBVAT/gns. egenkapital*	%	4,8	4,8	4,8
Forrentning af egenkapital (ROE)*	%	8,7	3,7	0,9
Egenkapitalandel, ultimo	%	33,3	33,6	33,1
Rentedækning	x	2,2	2,2	2,1
Aktierelaterede nøgletal				
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	199,5	221	203
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK	226	224	221
Kurs/indre værdi (P/BV)	x	0,88	0,99	0,92
EBIT pr. aktie (EBITPS)*	DKK	19,3	19,2	19,5
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)*	DKK	10,7	10,6	10,6
Resultat pr. aktie (EPS)*	DKK	19,5	8,3	2,0
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)*	DKK	15,2	13,3	10,0
Antal aktier, ultimo	1.000	55.432	55.432	55.432
Markedsværdi, ultimo	DKK mio.	11.059	12.251	11.253

* omregnet til årsbasis

LEDELSESBERETNING

Koncernens omsætning i første kvartal 2025 udgjorde DKK 443 mio. mod DKK 416 mio. for samme periode sidste år. Udviklingen dækker over vækst i såvel Ejendomme som Projekt & Service.

Resultat før finansielle omkostninger (EBIT) udgjorde i første kvartal 2025 DKK 268 mio. mod DKK 266 mio. for samme periode sidste år.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) blev DKK 147 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.

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

Et stigende renteniveau i første kvartal 2025 i de mellem lange renter medfører en positiv kursregulering af de finansielle gældsforpligtelser m.m. på DKK 194 mio. mod en negativ regulering på DKK 7 mio. for samme periode sidste år.

I selskabsmeddelelse nr. 347 af 20. februar 2025 blev det oplyst, at Jeudan i 2025 ville overgå til hedge accounting, hvorved indregning af urealiserede værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser ville ske direkte over egenkapitalen. Jeudan har valgt at udskyde overgangen til hedge accounting, til der er klarhed over konsekvenserne heraf relateret til blandt andet den kommende IFRS 18, der træder i kraft pr. 1. januar 2027. Udskydelsen har ingen påvirkning på omsætning og resultat før finansielle poster (EBIT) og dermed heller ikke på de udmeldte forventninger til 2025.

Resultat før skat blev herefter DKK 343 mio. mod DKK 147 mio. for samme periode sidste år.

Forventningerne til 2025 fastholdes med et resultat før finansielle poster (EBIT) i niveauet DKK 1.050-1.150 mio. (2024: DKK 1.080 mio.) på baggrund af en omsætning i niveauet DKK 1,7-1,8 mia. (2024: DKK 1,7 mia.).

Udlejning

Et højt serviceniveau, centralt beliggende kontorlokaler, gode parkeringsmuligheder og ikke mindst fleksible kontrakter uden binding er højt på kundernes ønskeliste. 2024 bød på en høj fremvisningsaktivitet til nye og eksisterende kunder og medførte indgåelse og genforhandlinger af lejekontrakter med en samlet årlig leje på DKK 175 mio. og en nettoudlejning på DKK 19 mio. Jeudans muligheder for at møde kundernes forventninger med fleksible vilkår uden binding og med mulighed for med kort frist af flytte internt i Jeudan har dermed vist sig gavnligt. Den gode udvikling er fortsat ind i 2025.

I årets første tre måneder er der blevet indgået nye lejekontrakter med en samlet årlig leje på DKK 42 mio. mod DKK 35 mio. for samme periode sidste år.

Opsigelser af lejemål svarede til en årsleje på DKK 25 mio. mod DKK 40 mio. for samme periode sidste år.

Nettoudlejningen blev dermed i første kvartal 2025 positiv med DKK 18 mio. mod DKK -5 mio. i første kvartal 2024.

96 % af Jeudans ejendomsportefølje er beliggende i København og på Frederiksberg, og her udgjorde Jeudans udlejningsprocent ekskl. udviklingsejendomme 96,0 ultimo marts 2025 mod 95,9 ultimo 2024. Tillægges ledige arealer i ikke udlejningsbare udviklingsejendomme i København udgør udlejningsprocenten 95,7 ultimo marts 2025. Det generelle kontorudlejningsmarked i København havde ultimo december 2024, der er seneste offentliggjorte tal, en udlejningsprocent på 94,0.

Investeringsmarked generelt

Danmarks økonomi viser fortsat fremgang. Bruttonationalproduktet (BNP) voksede med 3,7 % i 2024. Det er især medicinalindustrien, der fortsat bidrager til væksten, men handel samt offentlige investeringer bidrager også med større vækstbidrag til BNP, dog præget af større volatilitet. På udbudssiden er den stærke udvikling i arbejdsmarkedet fortsat ind i fjerde kvartal 2024, hvor beskæftigelsen nu er steget uafbrudt siden første kvartal i 2021.

ECB sænkede i både januar 2025 og marts 2025 de ledende renter med 25 basispoint som reaktion på den økonomiske nedkøling af eurozonen. Nationalbanken fulgte trop. Den politiske situation i USA har medført stor usikkerhed i markedet i form af store todsatser på næsten alle lande USA handler med samt usædvanlige initiativer for at føre en for stram pengepolitik. Denne usikkerhed kan føre til faldende forbrugertillid og øget volatilitet på finansmarkederne, hvilket kan hæmme økonomisk vækst og investeringer.

Det forventes, at ECB og Nationalbanken sænker renten med 25 basispunkter både i juni 2025 og september 2025. FED forventes at ville udvikle sig langsommere, hvor markedet har indpriset yderligere rentenedsættelser med 2 basispunkter i maj 2025, 17 basispunkter i juni 2025 og dermed samlet 85 basispunkter for hele 2025 inklusive årets første rentenedsættelser.

Transaktionsvolumen for det danske ejendomsmarked var i 2024 på DKK 52,1 mia., hvilket er en stigning på DKK 7 mia. i forhold til 2023. Niveauet er dog fortsat lavt. 2025 har vist en lovende start, da første kvartals transaktionsvolumen er på ca. DKK 14 mia. Bolig- og hotelsegmentet udgør størstedelen af transaktionsvolumen i 2025 med henholdsvis 42 % og 25 %.

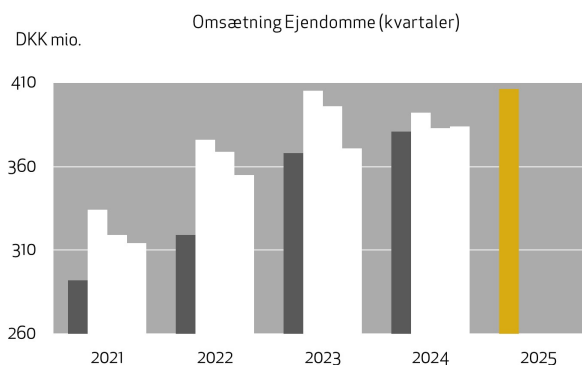
Lejeniveauet for kontorejendomme på Københavns primære beliggenheder steg svagt i både tredje og fjerde kapital 2024, mens niveauet for sekundære beliggenheder er uændret siden starten på 2024. Grundet den beskedne mængde påbegyndte kontorbygninger i København, der således kan fastholde det nuværende 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 og den høje beskæftigelse.

Det seneste år har antallet af påbegyndte boligbygninger i København været beskedent, mens efterspørgslen efter boliger i København stiger 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. Den øgede efterspørgsel har således potentiale til at hæve lejeniveauerne. De primære drivkræfter bag

dette er den demografiske udvikling, ligesom lejeprikerne på boligejendomme i København kun er vokset moderat de seneste år.

Investeringsejendomme

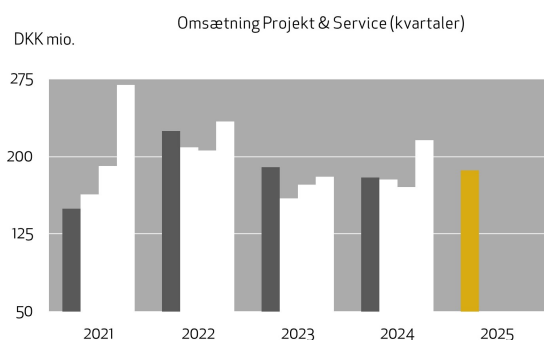
Lejeindtægter m.v. udgjorde i første kvartal 2025 DKK 406 mio. mod DKK 381 mio. for samme periode sidste år. Stigningen kan blandt andet henføres til køb af ejendomme, pristalsreguleringer af lejen samt genudlejninger til en højere leje.



Ejendommenes *driftsomkostninger* udgjorde DKK 102 mio. mod DKK 82 mio. Stigningen kan blandt andet tilføjelse henføres til køb af ejendomme, forøgede driftsudgifter som følge af stigende ejendomsskatter og dækningsafgifter grundet de nye, midlertidige ejendomsvurderinger. Herudover har Jeudan konstateret mindre tab på enkelte konkurser blandt Jeudans kundedamme.

Herefter udgjorde segmentets *bruttoresultat* DKK 304 mio. mod DKK 299 mio., svarende til en vækst på 2 %.

Projekt & Service



Aktivitetsniveauet i Projekt & Service var i første kvartal 2025 som ventet lidt højere end samme periode sidste år, og omsætningen udgjorde DKK 187 mio. mod DKK 180 mio.

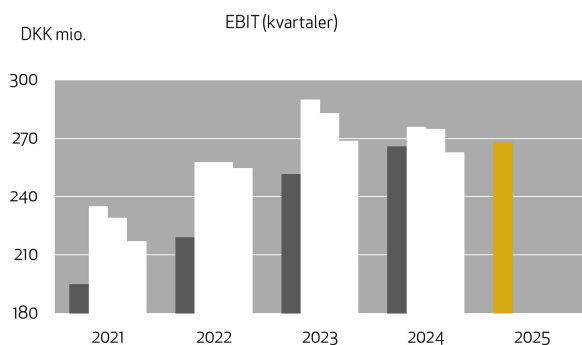
Drifts- og produktionsomkostningerne udgjorde DKK 164 mio. mod DKK 159 mio. og kan henføres til det lidt højere aktivitetsniveau.

Herefter udgjorde *bruttoresultatet* DKK 22 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.

Koncern

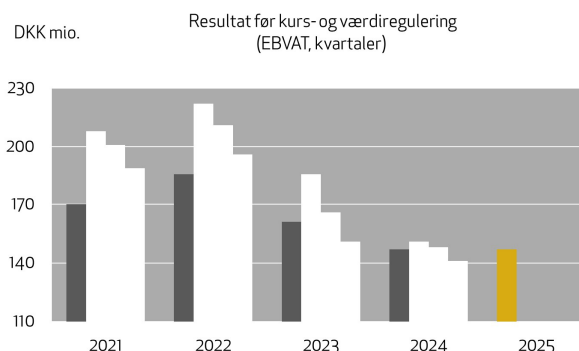
Koncernens *salgs- og marketingomkostninger* udgjorde DKK 4 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år, og Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde DKK 40 mio. mod DKK 35 mio. for samme periode sidste år. Stigningen kan henføres til øgede udgifter til IT-, compliance- og udviklingsomkostninger.

Koncernens *resultat før finansielle poster* (EBIT) udgjorde herefter DKK 268 mio. mod DKK 266 mio. for samme periode sidste år.



De finansielle poster (netto) udgjorde DKK -120 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år. Ca. 87 % af de finansielle gældsforpligtelser er rentesikret i gennemsnitligt ca. 9 år. Den samlede rentebærende gæld udgjorde DKK 21,5 mia. ultimo marts 2025 mod DKK 20,8 mia. ultimo marts 2024.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT), udgjorde herefter DKK 147 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.



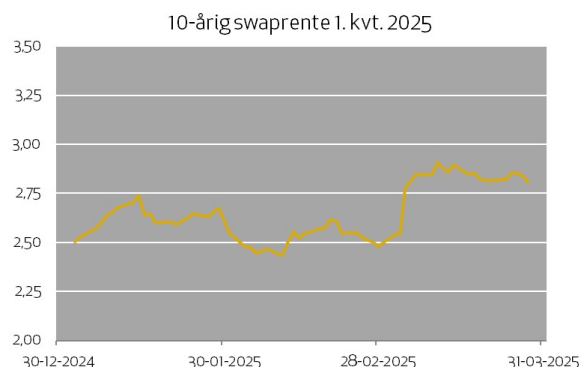
Kurs- og værdireguleringer

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

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

Jeudan har senest i december 2024 vurderet det fastsatte afkastkrav for den enkelte ejendom og vurderer ikke, at der på nuværende tidspunkt er grundlag for ændring af disse afkastniveauer.

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 2024/2025 er der pr. 31. marts 2025 opgjort en *positiv regulering af de finansielle gældsforpligtelser* på DKK 194 mio. mod en negativ regulering på DKK 7 mio.

Resultatet før skat udgjorde herefter DKK 343 mio. mod DKK 147 mio. for samme periode sidste år.

Balancen

Ejendomme inkl. domicilejendom og igangværende projekter udgjorde ultimo marts 2025 DKK 35,7 mia. mod DKK 34,6 mia. på samme tidspunkt sidste år og DKK 35,4 mia. ved årsskiftet.

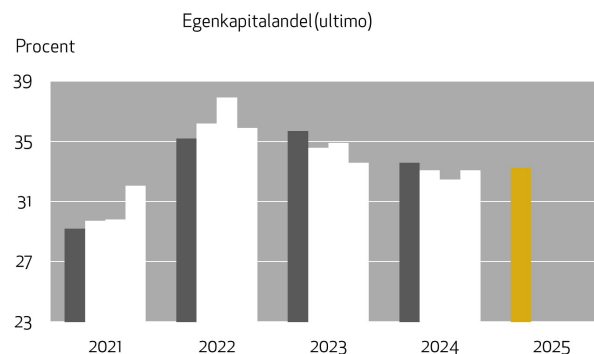
Investerings ejendomme m.m. blev netto forøget med DKK 347 mio. i første kvartal 2025. Stigningen kan primært henføres til køb af ejendomme samt forbedringer af ejendomme og afholdte omkostninger ved igangværende byggeprojekter.

Jeudan har i første kvartal 2025 købt kontorejendommene Folke Bernadottes Allé 45, København Ø, og Bredgade 73, København K med et samlet areal på ca. 5.000 m² for i alt DKK 192 mio.

Afledte finansielle instrumenter udgjorde ultimo marts 2025 DKK 1,2 mia. mod DKK 1,4 mia. på samme tidspunkt sidste år og DKK 1,0 mia. ved årsskiftet. Beløbet kan henføres til regulering af renteaftaler siden indgåelse som følge af stigende mellemlange renter. Debitorerne på dette tilgodehavende er alene SIF- pengeinstitutter.

Koncernens egenkapital udgjorde pr. 31. marts 2025 DKK 12,5 mia. mod DKK 12,4 mia. pr. 31. marts 2024 og DKK 12,3 mia. ved årsskiftet. Stigningen kan primært henføres til periodens resultat.

Egenkapitalandelen udgjorde 33,3 % ultimo marts 2025 mod 33,1 % ved årsskiftet.



De langfristede forpligtelser udgjorde DKK 23,6 mia. pr. 31. marts 2025 mod DKK 23,3 mia. pr. 31. marts 2024 og DKK 23,4 mia. ved årsskiftet. Stigningen kan primært henføres til optagelse af yderligere realkreditfinansiering samt stigning i udskudt skat.

Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen *før ændring i driftskapitalen* udgjorde i første kvartal 2025 DKK 158 mio. mod DKK 156 mio. for samme periode sidste år.

Efter ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 210 mio. mod DKK 185 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen fra *investeringsaktiviteterne*, der primært kan henføres til køb af de to kontorejendomme og forbedringer af eksisterende ejendomme, udgjorde DKK -339 mio. mod DKK -124 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* udgjorde DKK 74 mio. mod DKK 154 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 -55 mio. mod DKK 215 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetsberedskabet (inkl. trækingsrettigheder) udgjorde DKK 1.214 mio. pr. 31. marts 2025 mod DKK 1.165 mio. ved årsskiftet. Herudover har Jeudan en værdipapirbeholdning på DKK 483 mio.

Begivenheder efter 31. marts 2025

På Jeudans ordinære generalforsamling 9. april 2025 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 2025 indtruffet begivenheder, der i væsentligt omfang påvirker Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling, og som ikke er beskrevet i nærværende delårsrapport.

Forventninger 2025

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 1,7-1,8 mia. (2024: DKK 1,7 mia.).

Resultat før finansielle omkostninger (EBIT) forventes i niveauet DKK 1.050-1.150 mio. (2024: DKK 1.080 mio.).

Jeudan vil fortsætte bestræbelserne på at øge ejendommenes værdi gennem kundefokus, bygningsforbedringer og effektivisering af driften. Herved dannes grundlag for positive værdireguleringer af ejendommenes værdi. Hertil kan komme værdireguleringer af såvel ejendomme som finansielle 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 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 2024.

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 2024.

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. 2025	Rapport for 1. halvår 2025
11. nov. 2025	Rapport 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 31. marts 2025 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 2025 samt af resultatet af Koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 31. marts 2025.

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, 8. maj 2025

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. 2025	1. kv. 2024	2024
Nettoomsætning	443.010	416.364	1.708.828
Driftsomkostninger	-131.920	-111.068	-458.429
Bruttoresultat	311.090	305.296	1.250.399
Salgs- og marketingomkostninger	-3.797	-3.981	-20.771
Administrationsomkostninger	-39.768	-35.489	-149.584
Resultat før finansielle poster (EBIT)	267.525	265.826	1.080.044
Finansielle indtægter	5.756	6.533	27.119
Finansielle omkostninger	-125.800	-125.161	-520.573
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	147.481	147.198	586.590
Gevinst/tab ejendomme	1.981	6.957	104.171
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	194.028	-7.285	-548.248
Resultat før skat	343.490	146.870	142.513
Skat af periodens resultat	-74.143	-32.311	-29.906
Periodens resultat	269.347	114.559	112.607
Periodens resultat pr. aktie (DKK)	4,86	2,07	2,03
Periodens resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	4,86	2,07	2,03
Totalindkomstopgørelse			
DKK 1.000	1. kv. 2025	1. kv. 2024	2024
Periodens resultat	269.347	114.559	112.607
Anden totalindkomst	0	0	0
Totalindkomst	269.347	114.559	112.607

Balance

DKK 1.000	31. mar. 2025	31. mar. 2024	31. dec. 2024
Aktiver			
Materielle aktiver:			
Investeringsjendomme	34.925.474	33.901.092	34.712.087
Domicilejendom	201.808	202.235	201.915
Igangværende projekter, investeringsejendomme	570.041	528.243	436.275
Driftsmateriel og inventar	39.570	50.727	43.142
Materielle aktiver i alt	35.736.893	34.682.297	35.393.419
Finansielle aktiver:			
Afledte finansielle instrumenter	1.213.214	1.390.909	976.791
Finansielle aktiver i alt	1.213.214	1.390.909	976.791
Langfristede aktiver i alt	36.950.107	36.073.206	36.370.210
Tilgodehavender:			
Indestående Grundejernes Investeringsfond	10.077	9.563	9.985
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	48.262	32.249	42.565
Selskabsskat	0	18.987	0
Andre tilgodehavender	41.215	32.197	38.441
Periodeafgrænsningsposter	31.716	24.028	12.052
Værdipapirer	483.256	488.316	484.535
Tilgodehavender i alt	614.526	605.340	587.578
Likvide beholdninger	21.892	243.054	76.713
Kortfristede aktiver i alt	636.418	848.394	664.291
AKTIVER I ALT	37.586.525	36.921.600	37.034.501

DKK 1.000	31. mar. 2025	31. mar. 2024	31. dec. 2024
Passiver			
Egenkapital:			
Aktiekapital	1.108.645	1.108.645	1.108.645
Overført resultat	11.414.270	11.311.785	11.150.732
Egenkapital i alt	12.522.915	12.420.430	12.259.377
Langfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	20.574.953	20.331.426	20.447.382
Deposita	216.703	206.271	203.601
Udskudt skat	2.750.663	2.669.222	2.667.225
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	18.822	18.021	18.740
Anden gæld	38.182	39.773	38.958
Langfristede forpligtelser i alt	23.599.323	23.264.713	23.375.906
Kortfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	103.013	91.194	94.836
Finansieringsinstitutter	862.022	643.648	882.616
Deposita	205.942	200.197	210.815
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	354	336	355
Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.539	80.225	52.093
Leverandørgæld	107.909	76.526	83.957
Selskabsskat	741	0	200
Anden gæld	47.512	44.288	38.162
Periodeafgrænsningsposter	134.255	100.043	36.184
Kortfristede forpligtelser i alt	1.464.287	1.236.457	1.399.218
Forpligtelser i alt	25.063.610	24.501.170	24.775.124
PASSIVER I ALT	37.586.525	36.921.600	37.034.501

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000	Aktie- kapital	Overført resultat*	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2024	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 vederlæggelse	-	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
Periodens resultat	-	-1.952	-1.952
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	-1.952	-1.952
Betalt udbytte	-	-166.297	-166.297
Udbytte egne aktier	-	255	255
Køb af egne aktier	-	0	0
Salg af egne aktier	-	9.559	9.559
Aktiebaseret vederlæggelse	-	-2.618	-2.618
Egenkapital 31. december 2024	1.108.645	11.150.732	12.259.377
Periodens resultat	-	269.347	269.347
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	269.347	269.347
Aktiebaseret vedlæggelse	-	2.127	2.127
Køb af egne aktier	-	-7.936	-7.936
Egenkapital 31. marts 2025	1.108.645	11.414.270	12.522.915

* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 31. marts 2025 med t.DKK 2.061.874 (1. januar 2025: t.DKK 2.061.874; 1. januar 2024: t.DKK 2.061.874)

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	1. kv. 2025	1. kv. 2024	2024
Resultat før finansielle poster (EBIT)	267.525	265.826	1.080.044
Modtagne finansielle indtægter	5.756	6.533	27.119
Betalte finansielle omkostninger	-125.257	-124.551	-520.728
Resultatført aktiebaseret vederlæggelse	2.127	2.262	-356
Regnskabsmæssige afskr./nedskr.	6.934	6.328	25.154
Modtaget/betalt selskabsskat	541	0	18.246
Pengestrømme før ændring i driftskapital	157.626	156.398	629.479
Ændring i driftskapital:			
Tilgodehavender	-28.227	8.674	3.668
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	81	277	1.015
Leverandørgæld m.m.	80.500	19.363	-79.666
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	209.980	184.712	554.496
Igangværende projekter investeringsejendomme	-131.173	-130.930	-511.086
Forbedringer investeringsejendomme	-12.786	-9.357	-69.622
Køb af investeringsejd. med fradrag af dep.	-192.540	0	-187.844
Salg af investeringsejd. med fradrag af dep.	0	20.080	25.123
Driftsmateriel og inventar	-2.633	-3.366	-13.055
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt	-339.132	-123.573	-756.484
Optagelse af realkreditlån	202.568	549.683	2.675.676
Indfrielse af realkreditlån	-47.686	-380.221	-2.324.712
Afdrag på realkreditlån	-25.217	-26.129	-95.636
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-35.033	-35.832	-141.474
Driftskreditter	-20.594	55.093	294.061
Modtagne deposita	27.913	24.475	95.384
Tilbagebetalt deposita	-19.684	-24.556	-87.517
Køb af egne aktier	-7.936	-8.887	-8.887
Salg af egne aktier	0	0	9.559
Betalt udbytte	0	0	-166.042
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt	74.331	153.626	250.412
Nettoændring i alt	-54.821	214.765	48.424
Likviditet 1. januar	76.713	28.289	28.289
Likviditet 31. marts	21.892	243.054	76.713

Kreditfaciliteter	1.795.000	1.795.000	1.795.000
Heraf trukket driftskreditter	-602.822	-383.348	-706.616
Finansielle reserver 31. marts	1.214.070	1.654.706	1.165.097

Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	2. kvrt. 2023	3. kvrt. 2023	4. kvrt. 2023	1. kvrt. 2024	2. kvrt. 2024	3. kvrt. 2024	4. kvrt. 2024	1. kvrt. 2025
----------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Resultatopgørelse

Nettoomsætning	442	434	428	416	435	421	437	443
Bruttoresultat	334	326	314	305	319	317	309	311
Resultat før finansielle poster	290	283	269	266	276	275	263	268
Resultat før kurs- og værdireg.	186	166	151	147	151	148	140	147
Kurs- og værdireguleringer	-611	339	-1.265	0	-120	-632	308	196
Resultat før skat	-425	505	-1.114	147	31	-484	449	343
Resultat	-331	394	-869	115	25	-374	348	269

Balance (ultimo)

Investeringsejendomme m.m.	34.549	34.656	34.527	34.632	34.756	34.931	35.350	35.697
Samlede aktiver	36.997	37.749	36.595	36.922	37.055	36.670	37.035	37.585
Egenkapital	12.783	13.179	12.312	12.420	12.281	11.909	12.259	12.523

Pengestrømme

Driftsaktiviteter	166	214	136	185	130	183	57	210
Investeringsaktiviteter	-120	-140	-148	-124	-388	-174	-71	-339
Finansieringsaktiviteter	209	-278	-93	154	85	-14	26	74

Segmentoplysninger 1. kvartal

DKK 1.000	Investerings- ejendomme 1. kv. 2025	Investerings- ejendomme 1. kv. 2024	Projekt & Service 1. kv. 2025	Projekt & Service 1. kv. 2024	Koncern i alt 1. kv. 2025	Koncern i alt 1. kv. 2024
Nettoomsætning til eksterne kunder	402.612	377.253	40.398	39.111	443.010	416.364
Nettoomsætning mellem segmenter	3.446	3.749	146.194	141.156	0	0
Nettoomsætning 1)	406.058	381.002	186.592	180.267	443.010	416.364
Driftsomkostninger 2)	-102.271	-82.080	-164.405	-158.587	-131.920	-111.068
Bruttoresultat	303.787	298.922	22.187	21.680	311.090	305.296
Salgs- og marketingomkostninger	-3.796	-3.981	-1	0	-3.797	-3.981
Administrationsomkostninger	-36.636	-32.224	-9.516	-11.105	-39.768	-35.489
Resultat før finansielle poster (EBIT)	263.355	262.717	12.670	10.575	267.525	265.826
Finansielle poster, netto	-122.593	-121.060	2.506	2.391	-120.044	-118.628
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	140.762	141.657	15.176	12.966	147.481	147.198
Gevinst/tab ejendomme	1.981	6.957	0	0	1.981	6.957
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	194.028	-7.285	0	0	194.028	-7.285
Segmentresultat før skat 3)	336.771	141.329	15.176	12.966	343.490	146.870
Skat af periodens resultat	-72.665	-31.092	-3.339	-2.853	-74.143	-32.311
Periodens segmentresultat	264.106	110.237	11.837	10.113	269.347	114.559
Segmentaktiver i alt 4)	37.402.310	36.761.400	505.224	518.309	37.586.525	36.921.600
Segmentforpligtelser i alt 5)	24.942.546	24.359.003	121.064	180.123	25.063.610	24.501.170
Tilgang af langfristede materielle aktiver	310.553	136.355	1.096	1.800		
Afskrivninger	5.182	4.746	1.774	1.028		
Periodens regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	0	1.812	-10	30		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 149.640 mod t.DKK 144.905 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 134.756 mod t.DKK 129.599 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 8.457 mod t.DKK 7.425 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 321.009 mod t.DKK 358.109 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 0.000 mod t.DKK 37.956 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 2025			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	34.925.474
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	570.041
Langfristede passiver			
Realkreditlån	0	-	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	0	-103.013	0
Finansielle aktiver			
Andre afledte finansielle instrumenter	0	1.213.214	0
Omsætningsaktiver			
Værdipapirer	483.256	0	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	483.256	19.464.752	35.495.515

DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
31. marts 2024			
Langfristede aktiver			

Investeringssejendomme	0	0	33.901.092
Igangværende projekter investeringssejendomme	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. december 2024			
Langfristede aktiver			
Investeringssejendomme	0	0	34.712.087
Igangværende projekter investeringssejendomme	0	0	436.275
Langfristede passiver			
		-	
Realkreditlån	0	20.447.382	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	0	-94.836	0
Finansielle aktiver			
Andre afledte finansielle instrumenter	0	976.791	
Omsætningsaktiver			
Værdipapirer	484.535	0	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	484.535	19.565.427	35.148.362

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 2025	34.712.087	436.275
Tilgang, køb	192.540	0
Tilgang forbedring	12.786	131.173
Overførsel	-2.593	2.593
Afgang	0	0
Værdiregulering	10.654	0
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2025	34.925.474	570.041
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 2024	33.880.255	444.252
Tilgang, køb	193.283	0
Tilgang forbedring	69.206	512.571
Overførsel	519.070	-520.548
Afgang	-69.403	0
Værdiregulering	119.676	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	34.712.087	436.275