

RAPPORT FOR 1.-3. KVARTAL 2021

Nettoudlejning på DKK 67 mio. – mere end en tredobling i forhold til hele 2020 – en stor del vil først få økonomisk effekt på EBIT i 2022 efter ombygning og indflytning

Nettoresultat på DKK 1,0 mia.

- Omsætning på DKK 1.303 mio. i første til tredje kvartal 2021 mod DKK 1.147 mio. for samme periode sidste år
- Resultat før finansielle poster (EBIT) på DKK 660 mio. mod DKK 650 mio. for samme periode sidste år
- Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 579 mio. mod DKK 575 mio. for samme periode sidste år
- Stigende renteniveau medfører positiv kursregulering af finansielle gældsforpligtelser med DKK 530 mio.
- Resultat før skat på DKK 1.301 mio. mod DKK 154 mio. for samme periode sidste år
- Nettoudlejning på DKK 67 mio. mod DKK -1 mio. for samme periode sidste år, hvor en stor del først har økonomisk effekt i 2022 efter ombygning og indflytning
- Kundetilgangen medfører udlejningsprocent på 97,6 – en stigning på 2,7 procentpoint siden årsskiftet. Afslutning af igangværende forhandlinger med nye kunder kan øge udlejningsprocenten til mere end 98 ultimo 2021
- På baggrund af resultatet for 1.-3. kvartal 2021, en fortsat begrænset negativ effekt fra COVID-19 samt de positive udsigter for 4. kvartal 2021 som følge af Jeudans høje nettoudlejning forventer Jeudan nu et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) for 2021 i niveauet DKK 750-780 mio. (2020: DKK 733 mio.) på baggrund af en omsætning i niveauet DKK 1,7 mia. (2020: DKK 1.534 mio.) mod tidligere et resultat før kurs- og værdireguleringer i niveauet DKK 735-780 mio. på baggrund af en omsætning på DKK 1,6-1,7 mia.

"Jeudan præsenterer i dag et tilfredsstillende resultat før finansielle poster på DKK 660 mio. og et resultat før skat på DKK 1,3 mia. for de første tre kvartaler af 2021", siger adm. direktør Per W. Hallgren.

Per W. Hallgren fortsætter: "Bag en udlejningsprocent på 97,6 ligger blandt andet en fremgang på DKK 67 mio. i nettoudlejningen. At udlejningsprocenten er højere i Jeudan end i markedet generelt skal ses som udtryk for en fortsat høj efterspørgsel efter velbeliggende kontorlokaler med gode parkeringsmuligheder og en solid indsats fra Jeudans medarbejdere. Og at vores tilgang til kunderne, som vi blandt andet tilbyder kontrakter uden binding og et tæt samarbejde, er rigtig. Vi ser det som særligt afgørende i en tid, hvor flere vælger at outsource dele af kundedialogen. Vi forventer at se den økonomiske effekt af de nye aftaler i 2022.

Mange af Jeudans lejermål udlejes, før de enten er fraflyttet eller når at blive istandsat. For at imødekomme kundernes forestillingsevne åbnede vi i september et nyt showroom i Bredgade 45. Showroomet skal medvirke til at

Meddelelse nr. 324
15. november 2021



styrke Jeudans position i København, men griber også ind i et fælles ansvar om at skabe flere bæredygtige løsninger. Kunderne inviteres her indenfor til en dialog om bæredygtighed i alt fra brugen af intelligente løsninger til genbrug af materialer i vores lejemål."

"I årets første ni måneder har Jeudan foretaget ejendomsinvesteringer for DKK 500 mio., men med en betydelig opkøbskapacitet på ca. DKK 5 mia. håber vi naturligvis at kunne udvide porteføljen yderligere", slutter Per W. Hallgren.

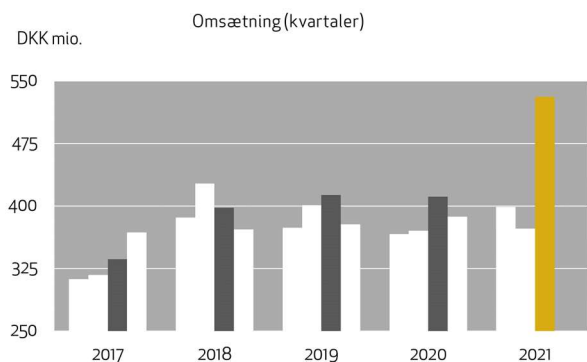
Yderligere oplysninger:
Per W. Hallgren, adm. direktør, tlf. 3947 9102

| DKK mio. | 3. kvrt. 2021 | 3. kvrt. 2020 | 1.-3. kvartal 2021 | 1.-3. kvartal 2020 | 2020 | |
|--|------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|------------|--------|
| Resultatopgørelse | | | | | | |
| Nettoomsætning | 531 | 411 | 1.303 | 1.147 | 1.534 | |
| Bruttoresultat | 270 | 253 | 775 | 742 | 972 | |
| Resultat før finansielle poster EBIT | 229 | 221 | 660 | 650 | 834 | |
| Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) | 201 | 195 | 579 | 575 | 733 | |
| Kurs- og værdireguleringer | -49 | -71 | 722 | -421 | -155 | |
| Resultat før skat | 152 | 124 | 1.301 | 154 | 578 | |
| Resultat | 118 | 96 | 1.013 | 120 | 451 | |
| Balance (ultimo) | | | | | | |
| Investeringsejendomme m.m. | 29.040 | 27.333 | 29.040 | 27.333 | 28.299 | |
| Samlede aktiver | 29.367 | 28.024 | 29.367 | 28.024 | 28.638 | |
| Egenkapital | 8.738 | 7.532 | 8.738 | 7.532 | 7.863 | |
| Forpligtelser | 20.629 | 20.492 | 20.629 | 20.492 | 20.775 | |
| Pengestrømme | | | | | | |
| Driftsaktiviteter | 199 | 167 | 519 | 665 | 891 | |
| Investeringsaktiviteter | -404 | -496 | -547 | -1.107 | -1.589 | |
| Finansieringsaktiviteter | 119 | 325 | -85 | 611 | 913 | |
| Pengestrømme i alt | -85 | -4 | -113 | 169 | 215 | |
| Regnskabsrelaterede nøgletal | | | | | | |
| EBVAT/gns. egenkapital* | % | 9,8 | 10,4 | 9,4 | 10,2 | 9,6 |
| Forrentning af egenkapital (ROE)* | % | 5,7 | 5,2 | 16,4 | 2,1 | 5,9 |
| Egenkapitalandel, ultimo | % | 29,8 | 26,9 | 29,8 | 26,9 | 27,5 |
| Rentedækning | x | 7,7 | 7,8 | 7,6 | 7,8 | 7,5 |
| Aktierelaterede nøgletal | | | | | | |
| Aktiepris, ultimo (P) | DKK | 249 | 224 | 249 | 224 | 248 |
| Indre værdi, ultimo (BV) | DKK | 158 | 136 | 158 | 136 | 142 |
| Pris/indre værdi (P/BV) | X | 1,58 | 1,65 | 1,58 | 1,65 | 1,75 |
| EBIT pr. aktie (EBITPS)* | DKK | 16,5 | 15,9 | 15,9 | 15,6 | 15,1 |
| EBVAT pr. aktie (EBVATPS)* | DKK | 14,5 | 14,1 | 13,9 | 13,8 | 13,2 |
| Resultat pr. aktie (EPS)* | DKK | 8,5 | 6,9 | 24,4 | 2,9 | 8,1 |
| Pengestrømme pr. aktie (CFPS)* | DKK | 14,4 | 12,0 | 12,5 | 16,0 | 16,1 |
| Antal aktier, ultimo | 1.000 | 55.432 | 55.432 | 55.432 | 55.432 | 55.432 |
| Markedsværdi, ultimo | DKK mio. | 13.803 | 12.417 | 13.803 | 12.417 | 13.747 |

* omregnet til årsbasis

LEDELSESBERETNING

Koncernens omsætning i første til tredje kvartal 2021 udgjorde DKK 1.303 mio. mod DKK 1.147 mio. i samme periode sidste år. Stigningen dækker over såvel øgede lejeindtægter i Ejendomme som et væsentligt højere aktivitetsniveau i Service.



Resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde DKK 660 mio. mod DKK 650 mio. for samme periode sidste år.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde DKK 579 mio. mod DKK 575 mio. for samme periode sidste år.

Bestyrelsen betragter resultatet som tilfredsstillende.

Et stigende renteniveau i første halvår 2021, der er stagneret i tredje kvartal, har medført positive kursreguleringer af de finansielle gældsforpligtelser på DKK 530 mio. mod en negativ regulering for samme periode sidste år på DKK 528 mio.

Resultat før skat blev herefter DKK 1.300 mio. mod DKK 154 mio. for samme periode sidste år.

Udlejning

I slutningen af 2020 gennemførte Jeudan en omfattende analyse af de mest afgørende faktorer for kundernes valg af kontorlokaler. En pålidelig udlejer, fleksible kontraktvilkår og gode parkeringsmuligheder var blandt de mest afgørende, hvorfor en række markedsrettede initiativer med afsæt i Jeudans fleksible vilkår, målrettet såvel eksisterende som potentielle kunder,

blev iværksat. Det vurderes at være medvirkende til, at Jeudan har oplevet en stor efterspørgsel på velbeliggende lejemål i veldrevne ejendomme med gode parkeringsmuligheder og let adgang til offentlig transport. En positiv efterspørgsel som også driver væksten i de første tre kvartaler af 2021. Den positive udvikling, der kan aflæses i Jeudans høje udlejningsprocent, medfører dog også, at Jeudan i nogle situationer kan have udfordringer med at imødekomme eksisterende og potentielle kunders ændrede lokalebehov.

I første til tredje kvartal 2021 er der indgået nye lejekontrakter med en samlet årlig leje på DKK 159 mio. mod DKK 94 mio. for samme periode sidste år. Det er meget tilfredsstillende at konstatere, at omfanget af nye lejekontrakter er vokset med 70 %. En del af udlejningerne vil dog først have økonomisk effekt i 2022, når de udlejede erhvervslejemål er ombygget og indrettet og de nye kunder er budt velkommen.

Opsigelser af erhvervs- og boliglejemål har udviklet sig tilsvarende fornuftigt med et niveau af opsigelser i første til tredje kvartal 2021 svarende til en årsleje på DKK 92 mio. mod DKK 95 mio. for samme periode sidste år.

Nettoudlejningen for første til tredje kvartal 2021 blev dermed DKK 67 mio. mod en negativ nettoudlejning på DKK -1 mio. for samme periode sidste år. Nettoudlejningen er dermed mere end tredoblet sammenlignet med hele 2020, hvor den udgjorde DKK 21 mio.

Næsten 95 % af Jeudans ejendomsportefølje er beliggende i København. Her udgjorde Jeudans udlejningsprocent ekskl. udviklingsejendomme 97,6 ultimo september 2021 mod 94,9 ultimo 2020, svarende til en stigning i udlejningsprocenten på 2,7 procentpoint. Det generelle kontorudlejningsmarked i København havde ultimo juni 2021, der er senest offentliggjorte tal, en udlejningsprocent på 91,4, svarende til niveauet ultimo 2020.

Investeringsmarked

Velbeliggende primære ejendomme i Indre København, med et stabilt cash flow, oplever fortsat en stor interesse som følge af et lavt renteniveau, stort place-

ringsbehov og høje udlejningsprocenter. Dette ses afspejlet i fortsat lave afkastkrav og en relativ stor transaktionsvolumen i årets første ni måneder.

Transaktionsvolumen i tredje kvartal 2021 blev på DKK 29 mia., hvilket var betydeligt højere end årets andet kvartal. Samlet set udgjorde transaktionsvolumen i årets første ni måneder ca. DKK 68 mia., hvorfor transaktionsvolumen i 2021 forventes at overgå sidste år på DKK 72 mia. Den store aktivitet er fortsat primært drevet af et likviditetsoverskud og placeringsbehov hos ejendomsinvestorerne, trods et begrænset udbud. Herudover skyldes den høje transaktionsvolumen i tredje kvartal også udenlandske investorer tilstedeværelse på det danske marked. I tredje kvartal stod udenlandske investorer således for 66 % af transaktionsvolumen, mens de i årets første ni måneder stod for 55 % af transaktionsvolumen.

Ligesom resten af investeringsmarkedet oplever centralt placerede kontorejendomme i København en høj efterspørgsel - både fra indenlandske og udenlandske investorer. Den høje udenlandske efterspørgsel skyldes først og fremmest at nettostartafkastet på primære kontorejendomme i København er relativt højt sammenlignet med andre nordeuropæiske storbyers. Som følge af det primære segments høje og stabile udlejningsprocenter med et stabilt cash flow, er markedet attraktivt for udenlandske investorer. Den høje efterspørgsel på kontorlejemarkedet i København har medført, at investorerne handler til fortsat lave afkastkrav.

Det lave renteniveau, et stort likviditetsoverskud i økonomien og de aktuelle udbuds-/efterspørgselsforhold gør, at priserne for primære kontorejendomme fortsat synes at have en svagt stigende tendens i et marked med begrænset udbud.

Jeudan har oplevet stor interesse efter kontorlejemål, hvilket har medført stigende udlejningsprocenter i årets første ni måneder. Denne positive udvikling ses som et resultat af de underliggende tendenser på kontormarkedet. Erhvervskunder ønsker fleksibilitet i aftaleforholdene og efterspørger attraktive arbejdspladser på centrale beliggenheder, der kan tiltrække især yngre medarbejdere. Jeudan har allerede for år

tilbage tilpasset aftaleforholdene herefter, og ejendomsporteføljen er primært bestående af netop den efterspurgte type ejendomme. Det gør Jeudan, qua sin store tilstedeværelse i det centrale København, i stand til at tilbyde erhvervskunder et bredt sortiment af kontorfaciliteter med mulighed for skalering.

Detailhandlen har været hårdt ramt af Coronakrisen og de underliggende tendenser i samfundet karakteriseret ved øget nethandel og ændrede forbrugsvaner. Indtjeningsgrundlaget i flere detailbutikker har derfor været negativt påvirket med faldende efterspørgsel efter detaillejemål til følge. Jeudan har forsøgt at imødegå dette med fleksible aftaleforhold, hvilket har medført en positiv respons og fornuftige udlejningsprocenter af detaillejemål. Dog er den aktuelle risiko og et stigende afkastkrav som følge af tendenserne beskrevet medvirkende til faldende priser i 2021 for detailejendomme.

Jeudans portefølje indeholder kun få ejendomme/lejemål i detailsegmentet.

Boligmarkedet i København er fortsat eftertragtet blandt investorer, hvilket ses afspejlet i lave afkastkrav drevet af lave tomgangsniveauer og stigende indbyggertal. Jeudan oplever en stor boligefterspørgsel og har i perioder af 2021 haft en udlejningsprocent af boligefterspørgsel tæt på 100. Der ses især en stor efterspørgsel efter større velbeliggende og unikke boliger, hvorimod interessen efter standardiserede familieboliger er mere stagnerende. Derudover ses der en stigende interesse for studieboliger.

Aktiviteten i handlen med boligejendomme er stor i årets første ni måneder, hvor de udgør mere end halvdelen af den samlede transaktionsvolumen på ejendomsmarkedet.

Nybyggeri i København kan på sigt medføre svagt stigende tomgangsniveauer og stagnerende lejenniveauer. Jeudan vurderer dog fortsat risikoen forbundet hertil som lav, idet tilstedeværelse af byggemuligheder i Indre København, hvor Jeudans primære portefølje er placeret, er begrænset.

COVID-19

Den delvise nedlukning af samfundet fra december 2020 har præget primært første halvår 2021. I foråret 2020 indgik Jeudan henstandsaftaler for ca. DKK 40 mio., der 30. september 2021 var nedbragt til ca. DKK 4 mio. I løbet af 2021 har et mindre antal kunder fået forlænget deres tilbagebetalingsaftaler, da de har afventet udbetalinger fra offentlige kompensationsordninger.

Jeudan iværksatte fra foråret 2020 øget brug af hjemmearbejdspladser for koncernens kontormedarbejdere og arbejde i mindre grupper indenfor byggeri og service for at minimere eventuel smitterisiko. Alle tiltag blev vurderet og prioriteret med henblik på at opretholde det høje serviceniveau overfor koncernens kunder. Hen over sommeren 2021 blev opdelingen i grupper samt det tvungne hjemmearbejde ophævet, så alle medarbejdere havde mulighed for igen at møde på kontoret og på byggepladser m.m. Tilsvarende gennemførtes på ny fysiske kundemøder uden begrænsninger. Der er fortsat fokus på naturlig afstand og god håndhygiejne. Jeudan følger udviklingen i det stigende smittetal i samfundet og er klar til at geniværksætte samtlige tiltag for at minimere smitterisiko i Jeudans organisation.

Det er generelt Jeudans vurdering, at tabsrisikoen for 2021 og de kommende år, som følge af COVID-19, vil forblive på et for koncernen normalt tabsniveau. De seneste år, herunder i 2020, har Jeudan haft tab ved misligholdelse af lejekontrakter i niveauet DKK 3-4 mio. pr. år, svarende til 0,3 % af omsætningen det pågældende år.

REGNSKABSBERETNING

Ejendomme

Lejeindtægter m.v. udgjorde i første til tredje kvartal 2021 DKK 944 mio. mod DKK 920 mio. i samme periode sidste år. Nyinvesteringerne i 2020 på godt DKK 1 mia. indeholdt i stor udstrækning ledige arealer, der først har skullet indrettes og ombygges for at udlejningspotentialet har kunnet udnyttes. På en del af disse arealer er der nu – som anført ovenfor – indgået lejeaftaler, der efter ombygning træder i kraft i starten af 2022. Jeudans samlede lejepotentiale (ledige og opsagte lejemål) udgør herefter ca. DKK 110 mio., hvoraf ca. DKK

36 mio. relaterer sig til udviklingsejendomme, der skal indrettes og ombygges, før de er udlejningsbare.

Ejendommens *driftsomkostninger* udgjorde DKK 214 mio. mod DKK 201 mio. for samme periode sidste år. Stigningen kan henføres til nyinvesteringer med ledige arealer, der ikke modsvares med lejeindtægter her og nu samt lidt højere vedligeholdelsesomkostninger, herunder istandsættelse af ledige lejemål.

Herefter udgjorde segmentets *bruttoresultat* DKK 730 mio. mod DKK 718 mio. for samme periode sidste år.

Service

Med en omsætning for første til tredje kvartal 2021 på DKK 504 mio. mod DKK 392 mio. for samme periode sidste år blev aktivitetsniveauet i Service væsentlig højere. Medvirkende hertil er den fortsat positive udvikling i udlejning af ledige arealer og tilhørende istandsættelser og indretninger.

Drifts- og produktionsomkostningerne udgjorde DKK 447 mio. mod DKK 357 mio. for samme periode sidste år og kan henføres til det stigende aktivitetsniveau.

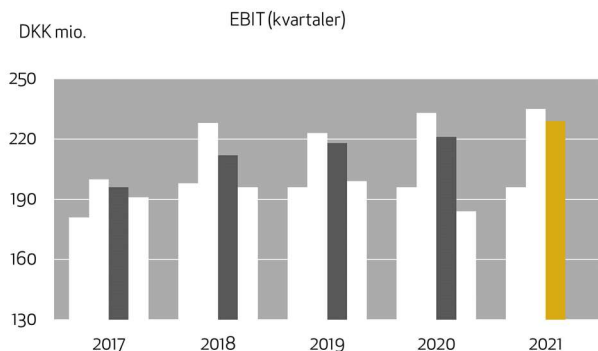
Herefter blev *bruttoresultatet* 60 % højere og udgjorde DKK 56 mio. mod DKK 35 mio. for samme periode sidste år.

Koncern

Koncernens *salgs- og marketingomkostninger* udgjorde DKK 12 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.

Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde DKK 103 mio. mod DKK 80 mio. for samme periode sidste år. Nyinvesteringer i 2020, et konkurrencepræget udlejningsmarked med nyansættelser i kundevedtatte funktioner for at håndtere det øgede aktivitetsniveau er medvirkende til stigningen. Herudover var omkostningerne i 2020 lavere end sædvanligt, da COVID-19 medførte midlertidige stop for nyansættelser, kursusaktiviteter m.m. Disse aktiviteter blev udskudt, til der var opnået en større vished for konsekvenserne af COVID-19 og påvirker dermed først i 2021.

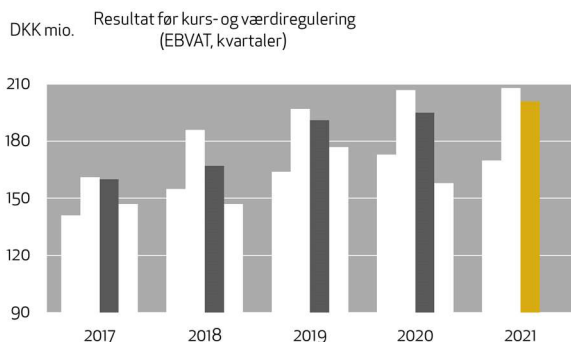
Koncernens *resultat før finansielle poster* (EBIT) udgjorde herefter DKK 660 mio. mod DKK 650 mio. for samme periode sidste år.



De *finansielle poster (netto)* udgjorde DKK -80 mio. mod DKK -75 mio. for samme periode sidste år. Stigningen kan henføres til et stigende forretningsomfang med finansiering af ejendomsinvesteringer i 2020 for mere end DKK 1 mia. Den samlede nettorentebærende gæld udgjorde DKK 18,0 mia. ultimo september 2021 mod DKK 17,9 mia. ultimo september 2020.

Jeudan har i starten af fjerde kvartal 2021 med start 1. januar 2022 forlænget udløbne renteaftaler samt udvidet renteaftaleporteføljen for samlet DKK 2 mia. Den samlede renteaftaleportefølje har herefter en afdækningsprocent på 80,5 og en gennemsnitlig løbetid på 11,8 år. Kursfølsomheden udgør ca. DKK 14 mio. ved en ændring i renten på 0,01 procentpoint.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde herefter DKK 579 mio. mod DKK 575 mio. for samme periode sidste år.



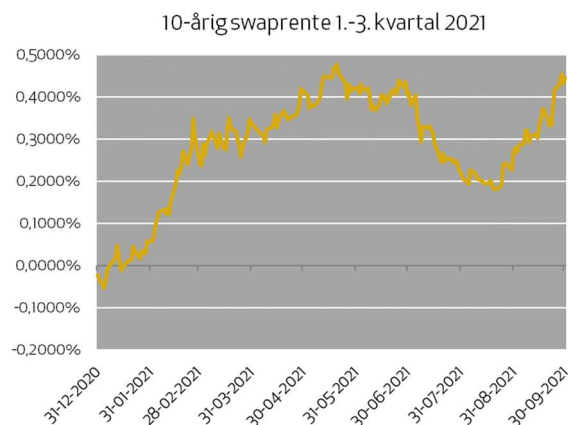
Kurs- og værdireguleringer

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

Jeudan har senest i december 2020 vurderet det fastsatte afkastkrav for den enkelte ejendom og vurderer ikke, at der på nuværende tidspunkt er grundlag for at ændre afkastkravene. Værdiregulering pr. 30. september 2021 er dermed foretaget ud fra en vurdering af udviklingen i de aktuelle lejeniveauer på Jeudans ejendomsportefølje. Den samlede *værdiregulering af ejendommene* pr. 30. september 2021 blev på DKK 187 mio. mod DKK 107 mio. for samme periode sidste år.

Salg af forholdsvis mindre ejendomme udenfor fokusområdet har medført en gevinst på DKK 4 mio. i første til tredje kvartal 2021.

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 udviklingen i renteniveauet i første til tredje kvartal 2021, hvor første halvår udviste et stigende renteniveau, der efter et fald i juli/august stagnerede i tredje kvartal 2021, er der pr. 30. september 2021 opgjort en *positiv regulering af de finansielle forpligtelser* på DKK 530 mio. mod en negativ regulering på DKK 528 mio. for samme periode sidste år.

Resultatet før skat udgjorde herefter DKK 1.301 mio. mod DKK 154 mio. for samme periode sidste år.

Resultatet efter skat blev for første til tredje kvartal 2021 DKK 1.013 mio. mod DKK 120 mio. for samme periode sidste år.

Forrentning af egenkapitalen (omregnet til helår) udgør herefter 16,4 %.

Balancen

Ejendomme inkl. igangværende projekter udgjorde ultimo september 2021 DKK 29,0 mia. mod DKK 27,3 mia. på samme tidspunkt sidste år og DKK 28,3 mia. ved årsskiftet.

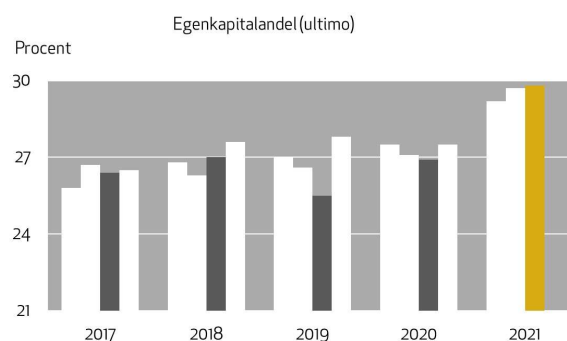
De materielle aktiver blev netto forøget med DKK 743 mio. i første til tredje kvartal 2021. Stigningen kan henføres til periodens nettoejendoms køb, forbedringer af ejendomme, afholdte omkostninger ved igangværende byggeprojekter samt værdiregulering af ejendomme.

Jeudan har i tredje kvartal 2021 indgået aftaler om køb af kontor- og boligejendommen St. Kongensgade 70, København K og kontorejendommen Scherfigsvej 10, København Ø. Ejendommene overtages i løbet af tredje og fjerde kvartal 2021. Herudover har Jeudan i første halvår 2021 købt boligejendommen Nørre Søgade 7, kontorejendommen Tømmergravsgade 4-6 og det tidligere Østerbro Postkontor beliggende Øster Allé 1, ligesom Jeudan har indgået aftale om køb af Sankt Annæ Plads 3 med overtagelse i 2022, når nuværende ejer fraflytter. Ejendommene er købt for samlet DKK 556 mio.

I tredje kvartal 2021 har Jeudan solgt detail- og logistik-ejendomme i Albertslund, Frederikssund og Hvidovre. Herudover har Jeudan i første halvår 2021 solgt ejendomme i Bagsværd, Frederikssund, Skovlunde og 2 mindre erhvervslejligheder i København. Ejendommene er solgt for samlet DKK 219 mio.

Koncernens egenkapital udgjorde pr. 30. september 2021 DKK 8,7 mia. mod DKK 7,5 mia. pr. 30. september 2020 og DKK 7,9 mia. ved årsskiftet. Udviklingen siden årsskiftet dækker over periodens resultat fratrukket

udloddet udbytte på DKK 133 mio. samt køb af egne aktier for DKK 11 mio. Aktierne er købt til afdækning af medarbejderaktieordninger.



Egenkapitalandelen udgjorde 29,8 % ultimo september 2021 mod 26,9 % ultimo september 2020 og 27,5 % ved årsskiftet.

De langfristede forpligtelser udgjorde DKK 19,3 mia. pr. 30. september 2021 mod DKK 19,1 mia. pr. 30. september 2020 og DKK 19,5 mia. ved årsskiftet. Reduktionen siden årsskiftet kan henføres til et fald i de finansielle gældsforpligtelser som følge af stigningen i renteniveauet. Modsatrettet virker delvist en stigning i udskudt skat.

Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen *før ændring i driftskapitalen* udgjorde i første til tredje kvartal 2021 DKK 596 mio. mod DKK 584 mio. for samme periode sidste år.

Efter ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 519 mio. mod DKK 665 mio. for samme periode sidste år. Faldet kan primært henføres til de i 2020 udskudte betalingstidspunkter for A-skatter og anden rate af dækningsafgift, der opkræves i 2021.

Likviditetspåvirkningen fra *investeringsaktiviteterne*, der primært kan henføres til periodens nettoejendoms køb, igangværende projekter og forbedringer af ejendomme, udgjorde DKK -547 mio. mod DKK -1.107 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* udgjorde DKK -85 mio. mod DKK 611 mio. for samme periode sidste år. Finansieringsaktiviteterne kan primært henføres til optagelse af lån i nye ejendoms erhvervelser, omlægning af realkreditbelåning, indfrielse af renteaftaler, afdrag på gælden samt udbetaling af aktieudbytte.

Herefter udgjorde *de samlede pengestrømme* DKK -113 mio. mod DKK 169 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetsberedskabet (inkl. trækingsrettigheder) udgjorde DKK 865 mio. pr. 30. september 2021 mod DKK 933 mio. ultimo september 2020 og DKK 978 mio. ved årsskiftet.

Ledelsesberetning tredje kvartal 2021

Koncernomsætningen udgjorde i tredje kvartal 2021 DKK 531 mio. mod DKK 411 mio. for samme periode sidste år. Stigningen dækker over såvel øgede lejeindtægter i Ejendomme som et væsentligt højere aktivitetsniveau for ekstern omsætning i Service.

Koncernens resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde DKK 229 mio. mod DKK 221 mio. for samme periode sidste år.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde DKK 201 mio. mod DKK 195 mio. for samme periode sidste år.

Kursreguleringer af de finansielle gældsforpligtelser blev grundet et marginalt faldende renteniveau negative med DKK 41 mio. mod DKK -76 mio. for samme periode sidste år.

Resultat før skat blev DKK 152 mio. mod DKK 124 mio. for samme periode sidste år.

Begivenheder efter 30. september 2021

Der er ikke siden 30. september 2021 indtruffet begivenheder, der i væsentligt omfang påvirker Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling, og som ikke er beskrevet i nærværende delårsrapport.

Forventninger 2021

Udviklingen i COVID-19 pandemien, herunder nedlukning af samfundet, der er fortsat ind i 2021, har medført en begrænset negativ udvikling på ejendoms markedet og de finansielle markeder.

Jeudan vil trods dette løbende opsøge yderligere rentable investeringer vedrørende velordnede kontor ejendomme i København med fortsat fokus på vækst og stabilitet i den primære indtjening.

På baggrund af de aktuelle ejendomsinvesteringer samt udviklingen i første til tredje kvartal forventes en nettoomsætning i niveauet DKK 1,7 mia. (2020: DKK 1.534 mio.) mod tidligere DKK 1,6-1,7 mia.

Jeudans finansiering er langsigtet, og primo 2021 er 78 % dækket med renteaftaler med en gennemsnitlig løbetid på ca. 10 år.

Efter finansielle omkostninger forventes på baggrund af resultatet for første til tredje kvartal, en fortsat begrænset negativ effekt fra COVID-19 samt de positive udsigter for fjerde kvartal som følge af Jeudans høje nettoudlejning et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i niveauet DKK 750-780 mio. (2020: DKK 733 mio.) mod tidligere i niveauet DKK 735-780 mio.

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 COVID-19 situationen, leje- og serviceindtægter, omkostninger til drift og vedligeholdelse samt i et vist omfang rentesatser. For en uddybning af disse og andre faktorer henvises til afsnittet om risikofaktorer i Jeudans seneste årsrapport.

Ansvarlighed - Et grønnere Jeudan

Ved offentliggørelsen af årsregnskabet for 2020 offentliggjorde Jeudan tillige en ambitiøs ansvarlighedsrapport, der omhandler et grønnere Jeudan (environment), et stærkere Jeudan (social) og et Jeudan med ansvarlige relationer (governance).

Den grønne omstilling, som er en væsentlig del af Jeudans samlede ESG-indsats, er en definerende udfor-

dring i vores tid, og Jeudan ønsker også på dette område at gøre en forskel. Et grønnere Jeudan indeholder derfor en række initiativer frem mod 2025. Der er iværksat en gennemgang af leverandørsamarbejder, fokus på bortskaffelse af byggeaffald og genbrug af byggematerialer, ligesom omstilling fra konventionelle biler over mod elbiler, elcykler m.m. løbende foretages. Derudover er iværksat en lang række initiativer indenfor de øvrige områder (social og governance) i overensstemmelse med de ambitioner, der fremgår af ansvarlighedsrapporten.

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 2020.

Bilag

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

FINANSKALENDER

| | |
|---------------|---------------------------|
| 31. dec. 2021 | Regnskabsåret slutter |
| 4. mar. 2022 | Årsregnskab for 2021 |
| 20. apr. 2022 | Ordinær generalforsamling |
| 23. maj 2022 | Rapport for 1. kvartal |
| 17. aug. 2022 | Rapport for 1.-2. kvartal |
| 16. nov. 2022 | Rapport for 1.-3. kvartal |
| 31. dec. 2022 | Regnskabsåret slutter |

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. september 2021 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 2021 samt af resultatet af Koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. september 2021.

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. november 2021

Direktionen

Per Wetke Hallgren
Adm. direktør

Bestyrelsen

Niels Jacobsen
(formand)

Claus Gregersen
(næstformand)

Tommy Pedersen

Helle Okholm

Nicklas Hansen

Resultatopgørelse

| DKK 1.000 | 3. kv. 2021 | 3. kv. 2020 | 1.-3. kv. 2021 | 1.-3. kv. 2020 | 2020 |
|--|----------------|----------------|-------------------|-------------------|----------------|
| Nettoomsætning | 531.112 | 411.300 | 1.303.152 | 1.147.096 | 1.534.076 |
| Driftsomkostninger | -260.606 | -158.361 | -528.550 | -405.250 | -561.774 |
| Bruttoresultat | 270.506 | 252.939 | 774.602 | 741.846 | 972.302 |
| Salgs- og marketingomkostninger | -3.736 | -4.223 | -11.612 | -12.237 | -16.864 |
| Administrationsomkostninger | -38.186 | -27.910 | -103.217 | -79.598 | -121.071 |
| Resultat før finansielle poster (EBIT) | 228.584 | 220.806 | 659.773 | 650.011 | 834.367 |
| Finansielle indtægter | 2.547 | 3.029 | 7.821 | 8.592 | 11.359 |
| Finansielle omkostninger | -30.147 | -28.707 | -88.159 | -84.041 | -112.979 |
| Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT) | 200.984 | 195.128 | 579.435 | 574.562 | 732.747 |
| Gevinst/tab ejendomme | -8.000 | 3.962 | 191.418 | 106.694 | 409.540 |
| Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser | -41.067 | -75.525 | 529.893 | -527.575 | -564.112 |
| Resultat før skat | 151.917 | 123.565 | 1.300.746 | 153.681 | 578.175 |
| Skat af periodens resultat | -33.574 | -27.308 | -287.465 | -33.964 | -127.263 |
| Periodens resultat | 118.343 | 96.257 | 1.013.281 | 119.717 | 450.912 |
| Periodens resultat pr. aktie (DKK) | 2,14 | 1,74 | 18,29 | 2,16 | 8,14 |
| Periodens resultat pr. aktie, udvandet (DKK) | 2,14 | 1,74 | 18,29 | 2,16 | 8,14 |
| Totalindkomstopgørelse | | | | | |
| DKK 1.000 | 3. kv. 2021 | 3. kv. 2020 | 1.-3. kv. 2021 | 1.-3. kv. 2020 | 2020 |
| Periodens resultat | 118.343 | 96.257 | 1.013.281 | 119.717 | 450.912 |
| Anden totalindkomst | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totalindkomst | 118.343 | 96.257 | 1.013.281 | 119.717 | 450.912 |

Balance

| DKK 1.000 | 30. sep. 2021 | 30. sep. 2020 | 31. dec. 2020 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Aktiver | | | |
| Materielle aktiver: | | | |
| Investeringsejendomme | 28.452.887 | 27.039.294 | 27.981.947 |
| Domicilejendom | 203.013 | 0 | 0 |
| Igangværende projekter, investeringsejendomme | 384.243 | 293.861 | 317.490 |
| Driftsmateriel og inventar | 32.878 | 32.033 | 30.536 |
| Materielle aktiver i alt | 29.073.021 | 27.365.188 | 28.329.973 |
| Langfristede aktiver i alt | 29.073.021 | 27.365.188 | 28.329.973 |
| Tilgodehavender: | | | |
| Indestående Grundejernes Investeringsfond | 8.749 | 8.209 | 8.372 |
| Igangværende arbejder | 204.244 | 126.756 | 118.929 |
| Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser | 26.154 | 47.799 | 38.500 |
| Selskabsskat | 4.203 | 12.936 | 4.203 |
| Andre tilgodehavender | 17.024 | 18.301 | 17.515 |
| Periodeafgrænsningsposter | 15.615 | 18.572 | 10.198 |
| Tilgodehavender i alt | 275.989 | 232.573 | 197.717 |
| Likvide beholdninger og værdipapirer | 17.839 | 426.030 | 110.677 |
| Kortfristede aktiver i alt | 293.828 | 658.603 | 308.394 |
| AKTIVER I ALT | 29.366.849 | 28.023.791 | 28.638.367 |

| DKK 1.000 | 30. sep. 2021 | 30. sep. 2020 | 31. dec. 2020 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Egenkapital: | | | |
| Aktiekapital | 1.108.645 | 1.108.645 | 1.108.645 |
| Overført resultat | 7.629.708 | 6.423.498 | 6.754.693 |
| Egenkapital i alt | 8.738.353 | 7.532.143 | 7.863.338 |
| Langfristede forpligtelser: | | | |
| Realkreditlån | 15.908.427 | 15.237.823 | 15.630.874 |
| Finansieringsinstitutter | 1.287.174 | 2.125.804 | 2.065.169 |
| Deposita | 159.411 | 159.856 | 162.601 |
| Udskudt skat | 1.926.376 | 1.550.781 | 1.643.145 |
| Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser | 14.276 | 13.379 | 13.916 |
| Anden gæld | 28.391 | 19.296 | 28.357 |
| Langfristede forpligtelser i alt | 19.324.055 | 19.106.939 | 19.544.062 |
| Kortfristede forpligtelser: | | | |
| Realkreditlån | 117.168 | 115.332 | 113.394 |
| Finansieringsinstitutter | 724.714 | 829.653 | 663.952 |
| Deposita | 189.960 | 189.433 | 182.749 |
| Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser | 252 | 233 | 248 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 70.784 | 63.678 | 95.510 |
| Leverandørgæld | 83.258 | 81.486 | 76.490 |
| Anden gæld | 59.166 | 59.472 | 60.189 |
| Periodeafgrænsningsposter | 59.139 | 45.422 | 38.435 |
| Kortfristede forpligtelser i alt | 1.304.441 | 1.384.709 | 1.230.967 |
| Forpligtelser i alt | 20.628.496 | 20.491.648 | 20.775.029 |
| PASSIVER I ALT | 29.366.849 | 28.023.791 | 28.638.367 |

Egenkapitalopgørelse

| DKK 1.000 | Aktie- kapital | Overført resultat* | Egenkapital i alt |
|---------------------------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|
| Egenkapital 1. januar 2020 | 1.108.645 | 6.307.444 | 7.416.089 |
| Periodens resultat | - | 119.717 | 119.717 |
| Anden totalindkomst | - | 0 | 0 |
| Totalindkomst i alt | - | 119.717 | 119.717 |
| Køb af egne aktier | - | -3.663 | -3.663 |
| Egenkapital 30. september 2020 | 1.108.645 | 6.423.498 | 7.532.143 |
| Periodens resultat | - | 331.195 | 331.195 |
| Anden totalindkomst | - | 0 | 0 |
| Totalindkomst i alt | - | 331.195 | 331.195 |
| Køb af egne aktier | - | 0 | 0 |
| Egenkapital 31. december 2020 | 1.108.645 | 6.754.693 | 7.863.338 |
| Periodens resultat | - | 1.013.281 | 1.013.281 |
| Anden totalindkomst | - | 0 | 0 |
| Totalindkomst i alt | - | 1.013.281 | 1.013.281 |
| Betalt udbytte | - | -133.037 | -133.037 |
| Udbytte egne aktier | - | 37 | 37 |
| Køb af egne aktier | - | -10.670 | -10.670 |
| Aktiebaseret vedlæggelse | - | 5.404 | 5.404 |
| Egenkapital 30. juni 2021 | 1.108.645 | 7.629.708 | 8.738.353 |

* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 30. september 2021 med t.DKK 2.061.874 (1. januar 2021: t.DKK 2.061.874; 1. januar 2020: t.DKK 2.061.874)

Pengestrømsopgørelse

| DKK1.000 | 3. kv. 2021 | 3. kv. 2020 | 1.-3. kv. 2021 | 1.-3. kv. 2020 | 2020 |
|--|-----------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Resultat før finansielle poster (EBIT) | 228.584 | 220.806 | 659.773 | 650.011 | 834.367 |
| Modtagne finansielle indtægter | 2.647 | 3.029 | 7.821 | 8.592 | 11.359 |
| Betalte finansielle omkostninger | -29.533 | -29.776 | -87.793 | -83.736 | -112.896 |
| Resultatført aktiebaseret vederlæggelse | 2.884 | 0 | 5.404 | 0 | 0 |
| Regnskabsmæssige afskr./nedskr. | 4.824 | 3.476 | 14.538 | 14.028 | 18.197 |
| Modtaget/betalt selskabsskat | 0 | 0 | -4.234 | -5.181 | 2.617 |
| Pengestrømme før ændring i driftskapital | 209.406 | 197.535 | 595.509 | 583.714 | 753.644 |
| Ændring i driftskapital: | | | | | |
| Tilgodehavender | 641 | 10.018 | -78.272 | 2.942 | 29.064 |
| Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser | -330 | 280 | 364 | 695 | 1.015 |
| Leverandørgæld m.m. | -10.416 | -40.962 | 1.391 | 77.922 | 107.771 |
| Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt | 199.301 | 166.871 | 518.992 | 665.273 | 891.494 |
| Igangværende projekter investeringsejendomme | -106.733 | -101.367 | -295.147 | -292.061 | -388.758 |
| Forbedringer investeringsejendomme | -38.593 | -8.320 | -54.900 | -81.581 | -115.322 |
| Køb af investeringsejd. med fradrag af dep. | -348.836 | -214.089 | -415.945 | -490.236 | -1.050.502 |
| Salg af investeringsejd. med fradrag af dep. | 90.791 | -69 | 125.312 | 3.891 | 18.781 |
| Likvide beholdninger som er deponeret/frigivet | 524 | -170.000 | 108.800 | -240.000 | -43.800 |
| Driftsmateriel og inventar, netto | -1.431 | -2.450 | -15.076 | -7.502 | -9.875 |
| Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt | -404.278 | -496.295 | -546.956 | -1.107.489 | -1.589.476 |
| Optagelse af realkreditlån | 4.588.358 | 746.065 | 5.461.727 | 1.239.803 | 1.747.833 |
| Indfrielse af realkreditlån | -3.716.986 | -331.039 | -4.474.558 | -331.039 | -443.146 |
| Indfrielse finansieringsinstitutter | -677.953 | 0 | -677.953 | 0 | 0 |
| Afdrag på realkreditlån | -28.993 | -28.545 | -89.854 | -87.095 | -115.275 |
| Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter | -45.229 | -61.650 | -168.259 | -201.602 | -263.111 |
| Modtagne deposita, netto | 107 | 1.405 | 7.513 | -5.275 | -10.069 |
| Køb af egne aktier | 0 | -803 | -10.670 | -3.663 | -3.663 |
| Betalt udbytte | 0 | 0 | -133.000 | 0 | 0 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt | 119.304 | 325.433 | -85.054 | 611.129 | 912.569 |
| Pengestrømme i alt | -85.673 | -3.991 | -113.018 | 168.913 | 214.587 |
| Likviditet 1. januar | -444.090 | -458.428 | -416.745 | -631.332 | -631.332 |
| Likviditet 30. september | -529.763 | -462.419 | -529.763 | -462.419 | -416.745 |

| DKK 1.000 | 3. kv. 2021 | 3. kv. 2020 | 1.-3. kv. 2021 | 1.-3. kv. 2020 | 2020 |
|---|-----------------|-----------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| Specifikation: | | | | | |
| Likvide beholdninger ifølge regnskab | 17.839 | 426.030 | 17.839 | 426.030 | 110.677 |
| Likvide beholdninger som er deponeret | 0 | -305.000 | 0 | -305.000 | -108.800 |
| Træk på driftskreditter | -547.602 | -583.449 | -547.602 | -583.449 | -418.622 |
| Likviditet 30. september | -529.763 | -462.419 | -529.763 | -462.419 | -416.745 |
| Kreditfaciliteter | 1.395.000 | 1.395.000 | 1.395.000 | 1.395.000 | 1.395.000 |
| Finansielle reserver 30. september | 865.237 | 932.581 | 865.237 | 932.581 | 978.255 |

Hovedtal på kvartalsbasis

| DKK mio. | 4. kv. 2019 | 1. kv. 2020 | 2. kv. 2020 | 3. kv. 2020 | 4. kv. 2020 | 1. kv. 2021 | 2. kv. 2021 | 3. kv. 2021 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Resultatopgørelse | | | | | | | | |
| Nettoomsætning | 378 | 366 | 370 | 411 | 387 | 399 | 373 | 531 |
| Bruttoresultat | 234 | 228 | 261 | 253 | 230 | 232 | 272 | 271 |
| Resultat før finansielle poster | 199 | 196 | 233 | 221 | 184 | 196 | 235 | 229 |
| Resultat før kurs- og værdireg. | 177 | 172 | 208 | 195 | 158 | 169 | 209 | 201 |
| Kurs- og værdireguleringer | 732 | -198 | -151 | -72 | 266 | 505 | 265 | -49 |
| Resultat før skat | 909 | -26 | 56 | 124 | 424 | 675 | 474 | 152 |
| Resultat | 709 | -20 | 44 | 96 | 331 | 526 | 369 | 118 |
| Balance (ultimo) | | | | | | | | |
| Investeringsejendomme m.m. | 26.362 | 26.541 | 27.003 | 27.333 | 28.299 | 28.412 | 28.712 | 29.040 |
| Samlede aktiver | 26.702 | 26.874 | 27.414 | 28.024 | 28.638 | 28.736 | 29.034 | 29.367 |
| Egenkapital | 7.416 | 7.396 | 7.437 | 7.532 | 7.863 | 8.389 | 8.617 | 8.738 |
| Pengestrømme | | | | | | | | |
| Driftsaktiviteter | 212 | 232 | 266 | 167 | 226 | 132 | 188 | 199 |
| Investeringsaktiviteter | -233 | -184 | -427 | -496 | -482 | -51 | -92 | -404 |
| Finansieringsaktiviteter | -101 | 107 | 179 | 326 | 301 | -87 | -117 | 119 |

Segmentoplysninger 3. kvartal

| DKK 1.000 | Investerings- ejendomme 3. kv. 2021 | Investerings- ejendomme 3. kv. 2020 | Service 3. kv. 2021 | Service 3. kv. 2020 | Koncern i alt 3. kv. 2021 | Koncern i alt 3. kv. 2020 |
|---|--|--|---------------------------|---------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Nettoomsætning til eksterne kunder | 314.473 | 302.146 | 216.639 | 109.154 | 531.112 | 411.300 |
| Nettoomsætning mellem segmenter | 4.229 | 3.846 | -25.930 | 30.771 | 0 | 0 |
| Nettoomsætning 1) | 318.702 | 305.992 | 190.709 | 139.925 | 531.112 | 411.300 |
| Driftsomkostninger 2) | -71.210 | -67.168 | -173.533 | -120.946 | -260.606 | -158.361 |
| Bruttoresultat | 247.492 | 238.824 | 17.176 | 18.979 | 270.506 | 252.939 |
| Salgs- og marketingomkostninger | -3.735 | -4.223 | -1 | 0 | -3.736 | -4.223 |
| Administrationsomkostninger | -29.291 | -22.454 | -7.178 | -6.350 | -38.186 | -27.910 |
| Resultat før finansielle poster (EBIT) | 214.466 | 212.147 | 9.997 | 12.629 | 228.584 | 220.806 |
| Finansielle poster, netto | -28.095 | -26.374 | 464 | 688 | -27.600 | -25.678 |
| Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT) | 186.371 | 185.773 | 10.461 | 13.317 | 200.984 | 195.128 |
| Gevinst/tab ejendomme | -8.000 | 3.962 | 0 | 0 | -8.000 | 3.962 |
| Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser | -41.068 | -75.525 | 1 | 0 | -41.067 | -75.525 |
| Segmentresultat før skat 3) | 137.303 | 114.210 | 10.462 | 13.317 | 151.917 | 123.565 |
| Skat af periodens resultat | -30.344 | -25.241 | -2.312 | -2.943 | -33.574 | -27.308 |
| Periodens segmentresultat | 106.959 | 88.969 | 8.150 | 10.374 | 118.343 | 96.257 |
| Segmentaktiver i alt 4) | 29.139.870 | 27.874.582 | 389.486 | 336.592 | 29.366.849 | 28.023.791 |
| Segmentforpligtelser i alt 5) | 20.485.797 | 20.367.127 | 152.806 | 142.796 | 20.628.496 | 20.491.648 |
| Tilgang af langfristede materielle aktiver | 492.772 | 332.644 | 1.110 | 871 | | |
| Afskrivninger | 2.984 | 2.115 | 1.874 | 2.325 | | |
| Periodens regulering af nedskrivning til imøde- gøelse af tab på tilgodehavender, udgift | 4.091 | 1.604 | 40 | -73 | | |

1) De interne eliminerings udgør t.DKK -21.701 mod t.DKK 34.617 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK -15.863 mod t.DKK 29.753 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK -4.152 mod t.DKK 3.962 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK -162.507 mod t.DKK -187.383 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 10.107 mod t.DKK 18.275 for samme periode sidste år.

Segmentoplysninger 1.-3. kvartal

| DKK 1.000 | Investerings- ejendomme 1-3. kv. 2021 | Investerings- ejendomme 1-3. kv. 2020 | Service 1-3. kv. 2021 | Service 1-3. kv. 2020 | Koncern i alt 1-3. kv. 2021 | Koncern i alt 1-3. kv. 2020 |
|---|--|--|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Nettoomsætning til eksterne kunder | 931.329 | 907.804 | 371.823 | 239.292 | 1.303.152 | 1.147.096 |
| Nettoomsætning mellem segmenter | 12.667 | 11.875 | 131.754 | 153.043 | 0 | 0 |
| Nettoomsætning 1) | 943.996 | 919.679 | 503.577 | 392.335 | 1.303.152 | 1.147.096 |
| Driftsomkostninger 2) | -214.329 | -201.324 | -447.320 | -357.325 | -528.550 | -405.250 |
| Bruttoresultat | 729.667 | 718.355 | 56.257 | 35.010 | 774.602 | 741.846 |
| Salgs- og marketingomkostninger | -11.611 | -12.237 | -1 | 0 | -11.612 | -12.237 |
| Administrationsomkostninger | -86.864 | -66.027 | -20.473 | -20.225 | -103.217 | -79.598 |
| Resultat før finansielle poster (EBIT) | 631.192 | 640.091 | 35.783 | 14.785 | 659.773 | 650.011 |
| Finansielle poster, netto | -82.219 | -76.923 | 1.810 | 1.431 | -80.338 | -75.449 |
| Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT) | 548.973 | 563.168 | 37.593 | 16.216 | 579.435 | 574.562 |
| Gevinst/tab ejendomme | 191.418 | 106.694 | 0 | 0 | 191.418 | 106.694 |
| Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser | 529.893 | -527.575 | 0 | 0 | 529.893 | -527.575 |
| Segmentresultat før skat 3) | 1.270.284 | 142.287 | 37.593 | 16.216 | 1.300.746 | 153.681 |
| Skat af periodens resultat | -280.733 | -31.446 | -8.308 | -3.584 | -287.465 | -33.964 |
| Periodens segmentresultat | 989.551 | 110.841 | 29.285 | 12.632 | 1.013.281 | 119.717 |
| Segmentaktiver i alt 4) | 29.139.870 | 27.874.582 | 389.486 | 336.592 | 29.366.849 | 28.023.791 |
| Segmentforpligtelser i alt 5) | 20.485.797 | 20.367.127 | 152.806 | 142.796 | 20.628.496 | 20.491.648 |
| Tilgang af langfristede materielle aktiver | 788.567 | 881.030 | 3.081 | 2.682 | | |
| Afskrivninger | 8.792 | 6.914 | 5.988 | 7.558 | | |
| Periodens regulering af nedskrivning til imøde- gøelse af tab på tilgodehavender, udgift | 4.822 | 2.321 | 43 | -50 | | |

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 144.421 mod t.DKK 164.918 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 133.099 mod t.DKK 153.399 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 7.131 mod t.DKK 4.822 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 162.507 mod t.DKK -187.383 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 10.107 mod t.DKK 18.275 for samme periode sidste år.

Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter

Anvendt regnskabspraksis, værdiansættelsesmetoder og følsomheder vedrørende dagsværdimåling af investeringsejendomme og finansielle gældsforpligtelser, er uændrede i forhold til den seneste årsrapport, hvortil der henvises.

Nedenstående tabel viser klassifikationen af investeringsejendomme og finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi, opdelt i henhold til dagsværdihierarkiet:

- Niveau 1: Noterede priser på aktive markeder for identiske aktiver/forpligtelser. Beløbet svarer til Koncernens realkreditlån eksklusive renteaftaler.
- Niveau 2: Noterede priser i et aktivt marked for lignende aktiver/forpligtelser eller andre værdiansættelsesmetoder, hvor alle væsentlige input er baseret på observerbare markedsdata. Beløbet svarer til Koncernens anlægslån samt renteaftaler.
- Niveau 3: Værdiansættelsesmetoder, hvor eventuelle væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata. Beløbet svarer til Koncernens investeringsejendomme samt igangværende projekter investeringsejendomme.

| DKK 1.000 | Niveau 1 | Niveau 2 | Niveau 3 |
|---|-------------------|------------------|-------------------|
| 30. september 2021 | | | |
| Langfristede aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 0 | 0 | 28.452.887 |
| Igangværende projekter investeringsejendomme | 0 | 0 | 384.243 |
| Langfristede passiver | | | |
| Realkreditlån | 16.329.297 | 0 | 0 |
| Finansieringsinstitutter | 0 | 1.287.174 | 0 |
| Afledte finansielle instrumenter | 0 | -420.870 | 0 |
| Kortfristede passiver | | | |
| Realkreditlån | 117.168 | 0 | 0 |
| Finansieringsinstitutter | 0 | 177.112 | 0 |
| Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen | 16.446.465 | 1.043.416 | 28.837.130 |

| DKK 1.000 | Niveau 1 | Niveau 2 | Niveau 3 |
|--|----------|----------|------------|
| 30. september 2020 | | | |
| Langfristede aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 0 | 0 | 27.039.294 |
| Igangværende projekter investeringsejendomme | 0 | 0 | 293.861 |
| Langfristede passiver | | | |

| | | | |
|---|-------------------|------------------|-------------------|
| Realkreditlån | 15.133.661 | 0 | 0 |
| Finansieringsinstitutter | 0 | 2.125.804 | 0 |
| Afledte finansielle instrumenter | 0 | 104.162 | 0 |
| Kortfristede passiver | | | |
| Realkreditlån | 115.332 | 0 | 0 |
| Finansieringsinstitutter | 0 | 246.204 | 0 |
| Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen | 15.248.993 | 2.476.170 | 27.333.155 |
| DKK 1.000 | Niveau 1 | Niveau 2 | Niveau 3 |
| 31. december 2020 | | | |
| Langfristede aktiver | | | |
| Investerings ejendomme | 0 | 0 | 27.981.947 |
| Igangværende projekter investeringsejendomme | 0 | 0 | 317.490 |
| Langfristede passiver | | | |
| Realkreditlån | 15.500.046 | 0 | 0 |
| Finansieringsinstitutter | 0 | 2.065.169 | 0 |
| Afledte finansielle instrumenter | 0 | 130.828 | 0 |
| Kortfristede passiver | | | |
| Realkreditlån | 113.394 | 0 | 0 |
| Finansieringsinstitutter | 0 | 245.330 | 0 |
| Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen | 15.613.440 | 2.441.327 | 28.299.437 |

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 2021 | 27.981.947 | 317.490 |
| Tilgang, køb | 417.970 | 0 |
| Tilgang forbedring | 54.858 | 295.147 |
| Overførsel | 228.394 | -228.394 |
| Afgang | -417.464 | 0 |
| Værdiregulering | 187.182 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021 | 28.452.887 | 384.243 |
| Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2020 | 26.125.541 | 236.117 |
| Tilgang, køb | 496.046 | 290.487 |
| Tilgang forbedring | 88.822 | 0 |
| Overførsel | 226.946 | -226.946 |
| Afgang | -5.895 | -5.797 |
| Værdiregulering | 107.834 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020 | 27.039.294 | 293.861 |
| Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2020 | 26.125.541 | 236.117 |
| Tilgang, køb | 1.058.672 | 384.351 |
| Tilgang forbedring | 124.296 | 0 |
| Overførsel | 297.007 | -297.007 |
| Afgang | -33.044 | -5.971 |
| Værdiregulering | 409.475 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 | 27.981.947 | 317.490 |