

## RAPPORT FOR 1.-3. KVARTAL 2022

Vækst i EBIT på 11 % og resultat før skat på DKK 4,2 mia.

Likviditetsberedskab på DKK 2,4 mia.

- Omsætning på DKK 1,5 mia. i første til tredje kvartal 2022 mod DKK 1,3 mia. for samme periode sidste år – en vækst på 15 %
- Resultat før finansielle poster (EBIT) på DKK 735 mio. mod DKK 660 mio. – en vækst på 11 %
- Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 619 mio. mod DKK 579 mio. – en vækst på 7 %. Fortsat stigende renteniveau medfører stigende finansielle omkostninger på den udækkede del af gælden
- Det stigende renteniveau medfører positiv kursregulering af finansielle gældsforpligtelser m.m. med DKK 3.137 mio. Efter 30. september er renteniveauet faldet og kursreguleringerne dermed reduceret med ca. DKK 400 mio.
- Resultat før skat på DKK 4.160 mio. mod DKK 1.301 mio.
- Udlejningsprocent på ca. 98 i København/Frederiksberg
- Køb af ejendomme for DKK 2,4 mia.
- Egenkapital på DKK 13,2 mia. og egenkapitalandel på 37,9 %
- Robust kapitalgrundlag bestående af egenkapital, 20-30 årig realkreditbelåning og udskudt skat
- Jeudan forventer fortsat for hele 2022 et resultat før finansielle poster (EBIT) i niveauet DKK 975-1.025 mio. (2021: DKK 876 mio.) og et resultat før kurs- og værdireguleringer i niveauet DKK 820-870 mio. (2021: DKK 768 mio.) på baggrund af en omsætning i niveauet DKK 1,9 mia. (2021: DKK 1.814 mio.)

*"Jeudan kan i dag præsentere et tilfredsstillende resultat før finansielle poster på DKK 735 mio. og et resultat før skat på DKK 4,2 mia. for årets første ni måneder. Bag resultaterne ligger bl.a. en udlejningsprocent på 98 for København og Frederiksberg, hvor 95 % af vores ejendomme befinder sig." fortæller Per W. Hallgren.*

*Vi har netop gennemført en behovsanalyse blandt beslutningstagere indenfor kontorlejemål i hovedstadsområdet. Noget vi gør løbende for at kunne følge udviklingen. Øverst på listen over kundernes ønsker ligger en pålidelig udlejer, konkurrencedygtige priser og lejemålets størrelse. Jeudans egenkapitalandel nærmer sig 40% – og det skal ses som et udtryk for, at vi kan imødekomme netop kundernes ønske om en stabil samarbejdspartner - også i en periode med stigende økonomisk usikkerhed".*

*Per W. Hallgren fortsætter: "Ser man bort fra det, som kunderne betragter som basalt, og alene på kundernes motivationsfaktorer, så står "nemt at komme ud af kontrakten igen" øverst på kundernes ønskeliste. Ikke overraskende da fleksible lejevilkår typisk er blandt de faktorer, der rører på sig, når der opstår økonomisk uro. Det kommer vi i Jeudan i møde med vilkår, som bl.a. byder på mulighed for at skalere op og ned i lejemålets størrelse, hvis behovet til kvadratmeter ændrer sig. Vi har derfor igangsat en række initiativer for at komme endnu tættere på kunderne, og sikre at vi møder dem hvor de er - også hvis de har ændrede behov."*

Yderligere oplysninger:

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

DKK mio.	3. kvrt. 2022	3. kvrt. 2021	1.-3. kvrt. 2022	1.-3. kvrt. 2021	2021	
<b>Resultatopgørelse</b>						
Nettoomsætning	504	531	1.502	1.303	1.814	
Bruttoresultat	300	270	864	775	1.037	
Resultat før finansielle poster EBIT	258	229	735	660	876	
<b>Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)</b>	210	201	<b>619</b>	<b>579</b>	<b>768</b>	
Kurs- og værdireguleringer	720	-49	3.541	722	2.248	
Resultat før skat	930	152	4.160	1.301	3.016	
Resultat	725	118	3.241	1.013	2.352	
<b>Balance (ultimo)</b>						
Investeringsejendomme m.m.	34.349	29.040	34.349	29.040	31.012	
Samlede aktiver	34.767	29.367	34.767	29.367	31.369	
Egenkapital	13.188	8.738	13.188	8.738	10.079	
Forpligtelser	21.579	20.629	21.579	20.629	21.290	
<b>Pengestrømme</b>						
Driftsaktiviteter	277	199	537	519	683	
Investeringsaktiviteter	-363	-404	-1.939	-547	-941	
Finansieringsaktiviteter	362	119	1.428	-85	167	
Pengestrømme i alt	276	-85	25	-113	-90	
<b>Regnskabsrelaterede nøgletal</b>						
EBVAT/gns. egenkapital*	%	7,3	9,8	7,1	9,4	8,6
Forrentning af egenkapital (ROE)*	%	25,1	5,7	37,4	16,4	26,4
Egenkapitalandel, ultimo	%	37,9	29,8	37,9	29,8	32,1
Rentedækning	x	5,2	7,7	6,1	7,6	7,5
<b>Aktierelaterede nøgletal</b>						
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	260	249	260	249	275
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK	238	158	238	158	182
Pris/indre værdi (P/BV)	x	1,09	1,58	1,09	1,58	1,51
EBIT pr. aktie (EBITPS)*	DKK	18,6	16,5	17,7	15,9	15,8
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)*	DKK	15,2	14,5	14,9	13,9	13,9
Resultat pr. aktie (EPS)*	DKK	52,3	8,5	78,0	24,4	42,4
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)*	DKK	20,0	14,4	12,9	12,5	12,3
Antal aktier, ultimo	1.000	55.432	55.432	55.432	55.432	55.432
Markedsværdi, ultimo	DKK mio.	14.412	13.803	14.412	13.803	15.244

\* omregnet til årsbasis

## LEDELSESBERETNING

Koncernens omsætning i første til tredje kvartal 2022 udgjorde DKK 1.502 mio. mod DKK 1.303 mio. i samme periode sidste år, svarende til en vækst på 15 %. Væksten kan henføres til såvel Ejendomme som Projekt & Service.

Resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde DKK 735 mio. mod DKK 660 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 11 %.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde DKK 619 mio. mod DKK 579 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 7 %.

Bestyrelsen betragter resultaterne som tilfredsstillende.

Et fortsat stigende renteniveau i 2022 har medført en positiv kursregulering af de finansielle gældsforpligtelser på DKK 3.137 mio. mod DKK 530 mio. for samme periode sidste år.

Resultat før skat blev DKK 4.160 mio. mod DKK 1.301 mio. for samme periode sidste år.

### Udlejning

I 2021 oplevede Jeudan en meget positiv udvikling i efterspørgslen efter velbeliggende kontorlokaler med gode parkeringsmuligheder, og Jeudans løbende fokus på at levere kvalificeret og pålidelig service samt fleksible og tidssvarende kontrakter uden binding og med mulighed for at skalere op og ned i areal. Jeudan opnåede en firdobling af nettoudlejningen i forhold til 2020, og tomgangen var ultimo 2021 under 2 %. De få ledige arealer giver dog også nogle begrænsninger i at fastholde en høj nettoudlejning.

I første til tredje kvartal 2022 er der indgået nye lejekontrakter med en samlet årlig leje på DKK 120 mio. mod DKK 159 mio. for samme periode sidste år.

Opsigelser svarede til en årsleje på DKK 132 mio. mod DKK 92 mio. for samme periode sidste år. Stigningen her kan blandt andet henføres til Jeudans begrænsede ledige arealer, der har medført, at Jeudan ikke har kunnet hjælpe alle de eksisterende kunder med ændrede

lokalebehov. Der er dog dialog med nye, potentielle kunder til flere af de ledige arealer.

Nettoudlejningen for første til tredje kvartal 2022 blev dermed negativ med DKK 12 mio. mod en positiv nettoudlejning på DKK 67 mio. for samme periode sidste år.

95 % af Jeudans ejendomsportefølje er beliggende i København og på Frederiksberg. Her udgjorde Jeudans udlejningsprocent ekskl. udviklingsejendomme 97,7 ultimo september 2022 mod 98,6 ultimo 2021. Tillægges ledige arealer i udviklingsejendomme i København udgør udlejningsprocenten 96,3. Det generelle kontorudlejningsmarked i København havde ultimo juni 2022, der er senest offentliggjorte tal, en udlejningsprocent på 92,8.

### Investeringsmarked

2022 har været præget af store bevægelser på de finansielle markeder, stigende inflation, usikkerhed som følge af krigen i Ukraine, stigende rente og eftervirkninger af COVID-19 pandemien. Udviklingen har medført et fald i aktivitetsniveauet, herunder udskydelse af visse ejendomstransaktioner. Generelt forventes væksten i den danske økonomi at aftage over de kommende kvartaler. Det er Jeudans observation, at det ikke har ført til en væsentlig mindre interesse for velbeliggende primære ejendomme i Indre København med et stabilt cash flow, hvilket udtrykker stabiliteten i denne type ejendomme.

Den økonomiske uro ses umiddelbart også afspejlet i måden, hvorpå investorerne allokerer deres midler. I 3. kvartal 2022 var 61 % af transaktionsaktiviteten således rettet mod primære investeringsejendomme (stabile udlejningsprocenter, primær beliggenhed, stabilt cash flow). I 1. kvartal 2022 var andelen 63 %, mens den var 81 % i 2. kvartal 2022. For bolig ejendommenes andel var 88 % af investeringerne i 3. kvartal 2022 rettet mod primære ejendomme.

Transaktionsvolumen på det danske ejendomsmarked endte på DKK 13,8 mia. i 3. kvartal 2022, hvilket er væsentligt lavere end transaktionsvolumen på omkring DKK 24 mia. i 2. kvartal 2022 og DKK 29 mia. for 3. kvartal 2021. Nedgangen i transaktionsvolumen stemmer overens med Jeudans forventninger om en lavere

transaktionsaktivitet i 2022 sammenlignet med rekordåret 2021. Det skyldes blandt andet faldende byggeaktivitet indenfor nybyggeri af bolig og erhverv, som vil medvirke til et lavere transaktionsomfang. Det er således Jeudans forventning, at transaktionsaktiviteten også i 4. kvartal vil være lavere end samme periode sidste år.

Boligudlejningsejendomme er fortsat det mest populære segment blandt investorer. Segmentet udgjorde mere end 50 % af den samlede transaktionsvolumen i 3. kvartal 2022. Det ses afspejlet i lave afkastkrav, om end med en svag stigende tendens, drevet af lave tomgangs niveauer og stigende indbyggertal, hvorfor konkurrencen på markedet er hård og prisniveauet højt. En mulig påvirkning af det pludseligt indførte huslejeloft ses endnu ikke, men for den type boligejendomme vil det have en mulig negativ påvirkning. Jeudan har et begrænset antal lejemål, der påvirkes heraf.

Kontorejendomme i København handles fortsat på et lavt afkastniveau, dog fornemmes en mulig om end mindre stigende tendens for sekundære beliggenheder. Der ses ydermere en tendens på markedet for kontorlejemål, hvor erhvervskunder ønsker fleksibilitet i aftaleforholdene og efterspørger attraktive arbejdspladser på centrale beliggenheder, der kan tiltrække især yngre medarbejdere. Dette har Jeudan for år tilbage tilpasset sig til, men vil fortsat styrke sin attraktivitet i den kommende tid.

Detailhandlen var negativt påvirket af Coronakrisen og de underliggende tendenser i samfundet men har formået at vende sig i kølvandet på krisen. Afkastkravene og nettolejen i København er stagneret, mens tomgangen i København har været svagt stigende. Tomgangen ligger på trods af dette fortsat under topniveauet i 2021. Det er Jeudans vurdering, at detaillejemål i centrum af København klarer sig bedre end detaillejemål placeret på mere sekundære beliggenheder.

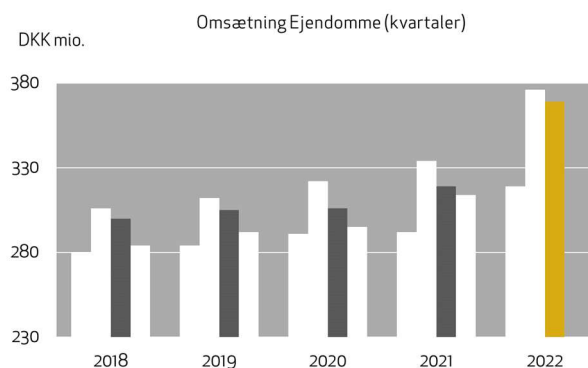
Nybyggeri i København kan på sigt medføre svagt stigende tomgangs niveauer og stagnerende til faldende lejeniveauer. Jeudan vurderer dog fortsat risikoen for-

bundet hertil lav, idet tilstedeværelse af byggemuligheder i Indre København, hvor Jeudans primære portefølje er placeret, er begrænsede.

## REGNSKABSBERETNING

### Investeringsejendomme

*Lejeindtægter m.v.* udgjorde i første til tredje kvartal 2022 DKK 1.064 mio. mod DKK 944 mio. i samme periode sidste år, svarende til en vækst på 13 %. Væksten kan blandt andet henføres til nyinvesteringer, pristalsregulering af lejen samt genudlejninger til en højere leje.

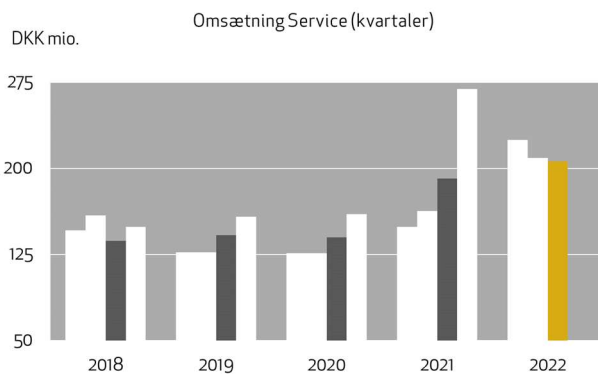


Ejendommenes *driftsomkostninger* udgjorde DKK 240 mio. mod DKK 214 mio. for samme periode sidste år, svarende til en stigning på 12 %. Stigningen kan henføres til nyinvesteringer samt lidt højere vedligeholdelsesomkostninger, herunder istandsættelse af ledige lejemål.

Herefter udgjorde segmentets *bruttoresultat* DKK 824 mio. mod DKK 730 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 13 %.

### Service

Aktivitetsniveauet i Service blev højere end ventet, og *omsætningen* udgjorde DKK 640 mio. mod DKK 504 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 27 %. Væksten kan blandt andet henføres til den høje genudlejning i slutningen af 2021 og dermed et forøget omfang af istandsættelser og indretninger af lejemål.



*Drifts- og produktionsomkostningerne* udgjorde DKK 587 mio. mod DKK 447 mio. for samme periode sidste år, svarende til en stigning på 31 % og kan henføres til det stigende aktivitetsniveau.

Jeudan har desuden indgået en aftale med Københavns Kommune om at etablere og drifte en pavillon-by for Ukrainske flygtninge, og som samlet set påvirker drifts- og produktionsomkostningerne med et encifret millionbeløb.

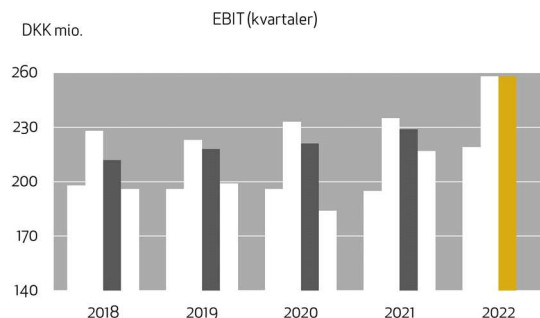
Herefter blev *bruttoresultatet* DKK 53 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.

### Koncern

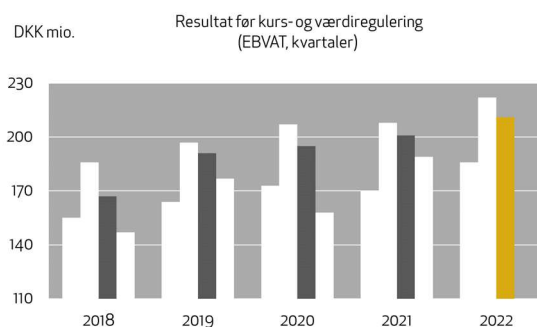
Koncernens *salgs- og marketingomkostninger* udgjorde DKK 14 mio. mod DKK 12 mio. for samme periode sidste år.

Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde DKK 114 mio. mod DKK 103 mio. for samme periode sidste år. Nyansættelser hen over 2021 i kundevedtede funktioner til at håndtere et højt aktivitetsniveau i et konkurrencepræget udlejningsmarked er medvirkende til stigningen, der tillige kan henføres til øgede IT-, compliance- og udviklingsomkostninger.

Koncernens *resultat før finansielle poster (EBIT)* udgjorde herefter DKK 735 mio. mod DKK 660 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 11 %.



*De finansielle poster (netto)* udgjorde DKK -117 mio. mod DKK -80 mio. for samme periode sidste år. Stigningen kan henføres til finansiering af ejendoms køb samt den i første halvår 2022 gennemførte forlængelse af udløbne renteaftaler samt udvidelse af renteaftaleporteføljen for samlet DKK 2 mia., hvorefter Jeudan har sikret renten på godt 75 % af realkreditfinansieringen med en gennemsnitlig løbetid på ca. 11 år. Renteaftalerne optages som hovedregel i otte puljer med et interval på 2,5 år, hvilket medfører en gennemsnitlig løbetid på p.t. ca. 11 år. De resterende ca. 25 % af de finansielle gældsforpligtelser påvirkes således af det stigende renteniveau, hvilket øger de finansielle omkostninger i andet halvår 2022. Den samlede netto-rentebærende gæld udgjorde DKK 17,4 mia. ultimo september 2022 mod DKK 18,0 mia. ultimo september 2021.



*Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)* udgjorde herefter DKK 619 mio. mod DKK 579 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 7 %.

### Kurs- og værdireguleringer

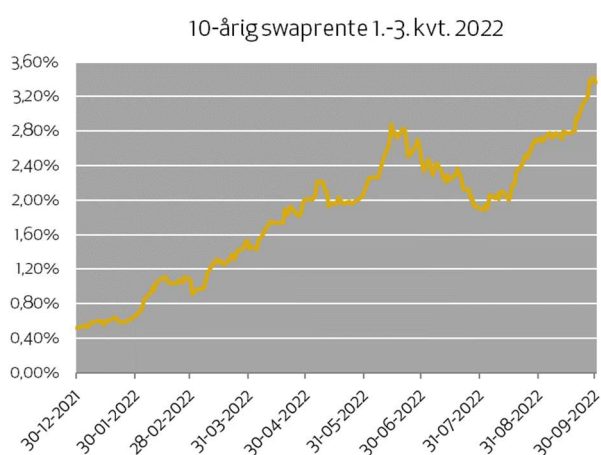
Ved udgangen af hvert kvartal vurderes ejendommenes dagsværdi på grundlag af udviklingen i ejendommenes nettoresultat, reservationer til besluttede ombygninger og ejendommenes afkast.

Jeudan har senest i december 2021 vurderet det fastsatte afkastkrav for den enkelte ejendom og vurderer ikke, at der på nuværende tidspunkt er grundlag for at revurdere afkastniveauerne. Værdiregulering pr. 30. september 2022 er dermed foretaget ud fra en vurdering af udviklingen i de aktuelle lejeniveauer på Jeudans ejendomsportefølje. Den samlede værdiregulering af ejendommene pr. 30. september 2022 blev på DKK 404 mio. mod DKK 191 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 en væsentlig del af finansieringsrenterne er låst med lang løbetid.

På baggrund af et fortsat stigende renteniveau i første til tredje kvartal 2022 er der pr. 30. september 2022 opgjort en positiv regulering af de finansielle forpligtelser på DKK 3.154 mio. mod DKK 530 mio. for samme periode sidste år. Modsatrettet virker låneomkostninger m.m. med DKK 17 mio. Efter 30. september er renteniveauet faldet og kursreguleringerne dermed reduceret med ca. DKK 400 mio.

Samlet set udgjorde kurs- og værdiregulering af ejendomme og gæld DKK 3.541 mio. mod DKK 721 mio. for samme periode sidste år.



Resultatet før skat udgjorde herefter DKK 4.160 mio. mod DKK 1.301 mio. for samme periode sidste år.

Resultatet efter skat blev DKK 3.241 mio. mod DKK 1.013 mio. for samme periode sidste år.

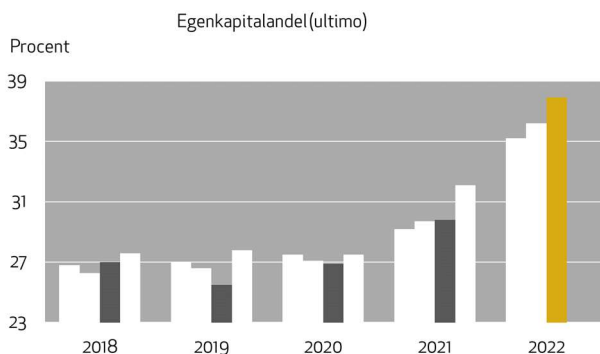
## Balancen

Ejendomme inkl. igangværende projekter udgjorde ultimo september 2022 DKK 34,3 mia. mod DKK 29,0 mia. på samme tidspunkt sidste år og DKK 31,0 mia. ved årsskiftet. Stigningen siden årsskiftet kan henføres til periodens nettoejendoms køb (DKK 2.260 mio.), forbedringer af ejendomme (DKK 77 mio.), afholdte omkostninger ved igangværende byggeprojekter (DKK 592 mio.) samt værdiregulering af ejendomme (DKK 404 mio.).

Jeudan har i tredje kvartal 2022 indgået aftaler om køb af kontorejendommen Kristianiagade 9, København Ø samt bolig- og erhvervsjendommen Rosenvængets Allé 6, København Ø. Herudover har Jeudan i første halvår 2022 købt ejendomskomplekset Antonigade 2-10, Kristen Bernikowsgade 1-13, Pilestræde 6-16, Østergade 32-34 og 42, København K, samt boligejendommen Lille Strandstræde 6, København K. Ejendommene er købt for samlet ca. DKK 2,4 mia.

I tredje kvartal 2022 har Jeudan solgt detailejerlejligheden St. Kongensgade 61D, København K; detail- og boligejendommen Hovedgaden 32, Birkerød; detail- og kontorejendommen Hovedvagsstræde 2, Helsingør og detailejerlejligheden Gyngemose Parkvej 78, Søborg. Herudover har Jeudan i første halvår 2022 solgt ejendomme i Roskilde, Frederikssund, Måløv og Rødovre. Ejendommene er solgt for samlet DKK 147 mio.

Koncernens egenkapital udgjorde pr. 30. september 2022 DKK 13,2 mia. mod DKK 8,7 mia. pr. 30. september 2021 og DKK 10,1 mia. ved årsskiftet. Udviklingen siden årsskiftet dækker over periodens resultat samt afvikling af medarbejderaktieordningen for 2021/2022 ved overførsel af egne aktier til medarbejderne for DKK 11 mio. Modsatrettet virker udlodtet udbytte på DKK 133 mio. samt køb af egne aktier for DKK 7 mio. Aktierne er købt til afdækning af medarbejderaktieordning for 2022/2023.



Egenkapitalandelen udgjorde 37,9 % ultimo september 2022 mod 29,8 % ultimo september 2021 og 32,1 % ved årsskiftet.

De langfristede forpligtelser udgjorde DKK 20,2 mia. pr. 30. september 2022 mod DKK 19,3 mia. pr. 30. september 2021 og DKK 19,9 mia. ved årsskiftet. Stigningen siden årsskiftet kan primært henføres til en stigning i udskudt skat, der i alt andrager DKK 3,2 mia. Modsatrettet virker et fald i de finansielle gældsforpligtelser som følge af stigningen i renteniveauet.

Med en robust finansiering hvor passivsiden består af egenkapital, 20-30 årig realkreditfinansiering og udskudt skat er Jeudan godt rustet.

### Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen *før ændring i driftskapitalen* udgjorde i første til tredje kvartal 2022 DKK 530 mio. mod DKK 596 mio. for samme periode sidste år. Faldet kan primært henføres til betalt selskabsskat for 2021 med DKK 99 mio.

*Efter ændringer i driftskapitalen* udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 537 mio. mod DKK 519 mio. for samme periode sidste år. Pengestrømmene pr. aktie udgjorde dermed DKK 12,9 mod DKK 12,5 for samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen fra *investeringsaktiviteterne*, der primært kan henføres til periodens ejendoms køb og igangværende projekter udgjorde DKK -1.939 mio. mod DKK -547 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* udgjorde DKK 1.428 mio. mod DKK -85 mio. for samme

periode sidste år. Finansieringsaktiviteterne kan primært henføres til optagelse af realkreditlån i nyinvesteringerne. Modsatrettet virker afdrag på gælden samt udbetaling af aktieudbytte.

Herefter udgjorde *de samlede pengestrømme* DKK 25 mio. mod DKK -113 mio. for samme periode sidste år.

*Likviditetsberedskabet* (inkl. trækingsrettigheder) udgjorde DKK 1.348 mio. pr. 30. september 2022 mod DKK 865 mio. ultimo september 2021 og DKK 888 mio. ved årsskiftet. Dertil kommer tinglyst tillægsbelåning, som kan udbetales med få dages varsel og som bringer det reelle likviditetsberedskab op på i alt DKK 2,4 mia.

### Ledelsesberetning tredje kvartal 2022

Koncernomsætningen udgjorde i tredje kvartal 2022 DKK 504 mio. mod DKK 531 mio. for samme periode sidste år.

Koncernens resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde DKK 258 mio. mod DKK 229 mio. for samme periode sidste år. Stigningen kan henføres til Ejendomme.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde DKK 210 mio. mod DKK 201 mio. for samme periode sidste år.

Kursreguleringer af de finansielle gældsforpligtelser blev grundet et fortsat stigende renteniveau positive med DKK 721 mio. mod en negativ regulering på DKK 41 mio. for samme periode sidste år.

Resultat før skat blev herefter DKK 930 mio. mod DKK 152 mio. for samme periode sidste år.

### Begivenheder efter 30. september 2022

Der er ikke siden 30. september 2022 indtruffet begivenheder, der i væsentligt omfang påvirker Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling, og som ikke er beskrevet i nærværende delårsrapport.

### Forventninger 2022

Jeudan vil løbende opsøge yderligere rentable investeringer i velordnede kontorejendomme i København



med fortsat fokus på vækst og stabilitet i den primære indtjening.

På baggrund af de aktuelle ejendomsinvesteringer og et lidt lavere aktivitetsniveau i Service forventes fortsat en nettoomsætning i niveauet DKK 1,9 mia. (2021: DKK 1.814 mio.).

Resultat før finansielle omkostninger (EBIT) forventes fortsat i niveauet DKK 975-1.025 mio. (2021: DKK 876 mio.).

Jeudans finansiering er langsigtet, og ca. 75 % af realkreditfinansieringen er fastlåst ved anvendelse af renteaftaler med en gennemsnitlig løbetid på ca. 11 år.

Efter finansielle omkostninger forventes fortsat et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i niveauet DKK 820-870 mio. (2021: DKK 768 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 gældsforpligtelser – positive som negative – som følge af udviklingen i priserne på ejendomsmarkedet og på de finansielle markeder.

Jeudans lejeindtægter reguleres i al væsentlighed med udviklingen i nettoprisindekset, og jf. ovenfor er renten på ca. 80 % af realkreditfinansieringen primo 2022 fastlåst ved anvendelse af renteaftaler med en gennemsnitlig løbetid på ca. 10 år. De nuværende volatile finansielle markeder og den stigende inflation kan således påvirke resultaterne både positivt og negativt.

*De her beskrevne forventninger til den økonomiske udvikling er ifølge deres natur forbundet med risici og usikkerhedsfaktorer, der kan medføre væsentlige afvigelser i forhold til det forventede. Usikkerhedsfaktorerne udgøres blandt andet af udviklingen i Ukraine-situationen, leje- og serviceindtægter, omkostninger til drift og vedligeholdelse samt i et vist omfang renteutviklingen. For en uddybning af disse og andre faktorer henvises til afsnittet om risikofaktorer i Jeudans seneste årsrapport.*

### Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2021.

### Bilag

Koncernens resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, hovedtal på kvartalsbasis, segmentoplysninger, dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter samt note om virksomheds-overtagelse.

## FINANSKALENDER

31. dec. 2022	Regnskabsåret slutter
28. feb. 2023	Årsregnskab for 2022
19. apr. 2023	Ordinær generalforsamling
25. maj 2023	Rapport for 1. kvartal
16. aug. 2023	Rapport for 1.-2. kvartal
9. nov. 2023	Rapport for 1.-3. kvartal
31. dec. 2023	Regnskabsåret slutter

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af Koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. september 2022.

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, 16. november 2022

### Direktionen

Per Wetke Hallgren  
Adm. direktør

Søren Bergholt Andersson  
Direktør og CFO

### Bestyrelsen

Niels Jacobsen  
(formand)

Tom Knutzen  
(næstformand)

Claus Gregersen

Helle Okholm

Nicklas Hansen

## Resultatopgørelse

DKK 1.000	3. kv. 2022	3. kv. 2021	1.-3. kv. 2022	1.-3. kv. 2021	2021
Nettoomsætning	503.859	531.112	1.501.877	1.303.152	1.813.573
Driftsomkostninger	-203.887	-260.606	-637.913	-528.550	-776.334
Bruttoresultat	299.972	270.506	863.964	774.602	1.037.239
Salgs- og marketingomkostninger	-5.086	-3.736	-14.296	-11.612	-17.157
Administrationsomkostninger	-36.619	-38.186	-114.443	-103.217	-143.703
Resultat før finansielle poster (EBIT)	258.267	228.584	735.225	659.773	876.379
Finansielle indtægter	2.380	2.547	5.695	7.821	9.581
Finansielle omkostninger	-50.167	-30.147	-122.206	-88.159	-117.914
<b>Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)</b>	<b>210.480</b>	<b>200.984</b>	<b>618.714</b>	<b>579.435</b>	<b>768.046</b>
Gevinst/tab ejendomme	-1.317	-8.000	404.209	191.418	1.761.805
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	720.893	-41.067	3.137.412	529.893	486.482
Resultat før skat	930.056	151.917	4.160.335	1.300.746	3.016.333
Skat af periodens resultat	-205.542	-33.574	-919.434	-287.465	-664.543
Periodens resultat	724.514	118.343	3.240.901	1.013.281	2.351.790
Periodens resultat pr. aktie (DKK)	13,08	2,14	58,52	18,29	42,45
Periodens resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	13,08	2,14	58,52	18,29	42,45
<b>Totalindkomstopgørelse</b>					
DKK 1.000	3. kv. 2022	3. kv. 2021	1.-3. kv. 2022	1.-3. kv. 2021	2021
Periodens resultat	724.514	118.343	3.240.901	1.013.281	2.351.790
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0
Totalindkomst	724.514	118.343	3.240.901	1.013.281	2.351.790

## Balance

DKK 1.000	30. sep. 2022	30. sep. 2021	31. dec. 2021
<b>Aktiver</b>			
Materielle aktiver:			
Investeringsejendomme	33.418.018	28.452.887	30.428.509
Domicilejendom	202.949	203.013	202.639
Igangværende projekter, investeringsejendomme	727.986	384.243	380.382
Driftsmateriel og inventar	29.114	32.878	33.658
Materielle aktiver i alt	34.378.067	29.073.021	31.045.188
<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>34.378.067</b>	<b>29.073.021</b>	<b>31.045.188</b>
Tilgodehavender:			
Indestående Grundejernes Investeringsfond	8.982	8.749	8.792
Igangværende arbejder	195.344	204.244	245.736
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	28.925	26.154	27.389
Selskabsskat	0	4.203	0
Andre tilgodehavender	59.970	17.024	33.301
Periodeafgrænsningsposter	22.235	15.615	5.984
Tilgodehavender i alt	315.456	275.989	321.202
Likvide beholdninger og værdipapirer	73.464	17.839	2.316
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<b>388.920</b>	<b>293.828</b>	<b>323.518</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>34.766.987</b>	<b>29.366.849</b>	<b>31.368.706</b>

DKK 1.000	30. sep. 2022	30. sep. 2021	31. dec. 2021
<b>Passiver</b>			
Egenkapital:			
Aktiekapital	1.108.645	1.108.645	1.108.645
Overført resultat	12.079.541	7.629.708	8.970.826
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>13.188.186</b>	<b>8.738.353</b>	<b>10.079.471</b>
Langfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	15.562.933	15.908.427	16.241.274
Finansieringsinstitutter	1.134.766	1.287.174	1.242.887
Deposita	179.487	159.411	158.589
Udskudt skat	3.235.184	1.926.376	2.215.241
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	16.302	14.276	15.313
Anden gæld	30.503	28.391	29.635
<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>	<b>20.159.175</b>	<b>19.324.055</b>	<b>19.902.939</b>
Kortfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	113.173	117.168	118.758
Finansieringsinstitutter	672.977	724.714	686.516
Deposita	202.059	189.960	195.259
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	317	252	301
Modtagne forudbetalinger fra kunder	75.406	70.784	100.990
Leverandørgæld	64.054	83.258	101.097
Selskabsskat	149.344	0	98.404
Anden gæld	83.232	59.166	49.318
Periodeafgrænsningsposter	59.064	59.139	35.653
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>	<b>1.419.626</b>	<b>1.304.441</b>	<b>1.386.296</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>21.578.801</b>	<b>20.628.496</b>	<b>21.289.235</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>34.766.987</b>	<b>29.366.849</b>	<b>31.368.706</b>

## Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000	Aktie- kapital	Overført resultat*	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital 1. januar 2021</b>	<b>1.108.645</b>	<b>6.754.693</b>	<b>7.863.338</b>
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 vederlæggelse	-	5.404	5.404
<b>Egenkapital 30. september 2021</b>	<b>1.108.645</b>	<b>7.629.708</b>	<b>8.738.353</b>
Periodens resultat	-	1.338.509	1.338.509
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	1.338.509	1.338.509
Aktiebaseret vederlæggelse	-	2.609	2.609
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>1.108.645</b>	<b>8.970.826</b>	<b>10.079.471</b>
Periodens resultat	-	3.240.901	3.240.901
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	3.240.901	3.240.901
Betalt udbytte	-	-133.037	-133.037
Udbytte egne aktier	-	132	132
Salg af egne aktier	-	10.986	10.986
Køb af egne aktier	-	-7.170	-7.170
Aktiebaseret vederlæggelse	-	-3.097	-3.097
<b>Egenkapital 30. september 2022</b>	<b>1.108.645</b>	<b>12.079.541</b>	<b>13.188.186</b>

\* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 30. september 2022 med t.DKK 2.061.874 (1. januar 2022: t.DKK 2.061.874; 1. januar 2021: t.DKK 2.061.874)

## Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	3. kv. 2022	3. kv. 2021	1.-3. kv. 2022	1.-3. kv. 2021	2021
Resultat før finansielle poster (EBIT)	258.267	228.584	735.225	659.773	876.379
Modtagne finansielle indtægter	2.380	2.647	5.695	7.821	9.581
Betalte finansielle omkostninger	-49.671	-29.533	-121.753	-87.793	-118.137
Resultatført aktiebaseret vederlæggelse	2.471	2.884	-3.097	5.404	8.013
Regnskabsmæssige afskr./nedskr.	4.361	4.824	13.223	14.538	19.865
Modtaget/betalt selskabsskat	0	0	-98.843	-4.234	-4.265
<b>Pengestrømme før ændring i driftskapital</b>	<b>217.808</b>	<b>209.406</b>	<b>530.450</b>	<b>595.509</b>	<b>791.436</b>
Ændring i driftskapital:					
Tilgodehavender	84.533	641	32.999	-78.272	-126.946
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	449	-330	1.005	364	443
Leverandørgæld m.m.	-25.324	-10.416	-27.526	1.391	18.557
<b>Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt</b>	<b>277.466</b>	<b>199.301</b>	<b>536.928</b>	<b>518.992</b>	<b>683.490</b>
Igangværende projekter investeringsejendomme	-222.376	-106.733	-591.995	-295.147	-365.348
Forbedringer investeringsejendomme	-27.615	-38.593	-76.239	-54.900	-183.031
Forbedringer domicilejendomme	-306	0	-310	0	-42
Køb af investeringsejd. med fradrag af dep.	-135.796	-348.836	-199.100	-415.945	-603.175
Virksomhedsovertagelse	0	0	-1.128.460	0	0
Salg af investeringsejd. med fradrag af dep.	27.008	90.791	64.126	125.312	122.411
Likvide beholdninger som er deponeret/frigivet	0	524	0	108.800	108.800
Driftsmateriel og inventar, netto	-4.077	-1.431	-7.493	-15.076	-20.420
<b>Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt</b>	<b>-363.162</b>	<b>-404.278</b>	<b>-1.939.471</b>	<b>-546.956</b>	<b>-940.805</b>
Optagelse af realkreditlån	449.699	4.588.358	1.777.431	5.461.727	5.823.972
Indfrielse af realkreditlån	-9.060	-3.716.986	-9.414	-4.474.558	-4.516.283
Indfrielse af lån finansieringsinstitutter	0	-677.953	0	-677.953	-677.953
Afdrag på realkreditlån	-28.608	-28.993	-92.210	-89.854	-119.353
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-44.413	-45.229	-132.897	-168.259	-212.475
Modtagne deposita, netto	1.560	107	13.807	7.513	12.806
Køb af egne aktier	-7.170	0	-7.170	-10.670	-10.670
Salg af egne aktier	237	0	10.986	0	0
Betalt udbytte	0	0	-132.905	-133.000	-133.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt</b>	<b>362.245</b>	<b>119.304</b>	<b>1.427.628</b>	<b>-85.054</b>	<b>167.044</b>
<b>Pengestrømme i alt</b>	<b>276.549</b>	<b>-85.673</b>	<b>25.085</b>	<b>-113.018</b>	<b>-90.271</b>
Likviditet 1. januar	-723.654	-444.090	-507.016	-416.745	-416.745
Tilgang ved virksomhedsovertagelse	0	0	34.826	0	0
<b>Likviditet 30. september</b>	<b>-447.105</b>	<b>-529.763</b>	<b>-447.105</b>	<b>-529.763</b>	<b>-507.016</b>

DKK 1.000	3. kv. 2022	3. kv. 2021	1-3. kv. 2022	1-3. kv. 2021	2021
<b>Specifikation:</b>					
Likvide beholdninger ifølge regnskab	73.464	17.839	73.464	17.839	2.316
Likvide beholdninger som er deponeret	0	0	0	0	0
Træk på driftskreditter	-520.569	-547.602	-520.569	-547.602	-509.332
<b>Likviditet 30. september</b>	<b>-447.105</b>	<b>-529.763</b>	<b>-447.105</b>	<b>-529.763</b>	<b>-507.016</b>
Kreditfaciliteter	1.795.000	1.395.000	1.795.000	1.395.000	1.395.000
<b>Finansielle reserver 30. september</b>	<b>1.347.895</b>	<b>865.237</b>	<b>1.347.895</b>	<b>865.237</b>	<b>887.984</b>

## Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	4. kv. 2020	1. kv. 2021	2. kv. 2021	3. kv. 2021	4. kv. 2021	1. kv. 2022	2. kv. 2022	3. kv. 2022
<b>Resultatopgørelse</b>								
Nettoomsætning	387	399	373	531	510	470	528	504
Bruttoresultat	230	233	272	270	263	261	303	300
Resultat før finansielle poster	184	196	235	229	217	219	258	258
<b>Resultat før kurs- og værdireg.</b>	158	170	209	201	189	186	<b>222</b>	<b>210</b>
Kurs- og værdireguleringer	266	505	265	-49	1.527	1.169	1.653	720
Resultat før skat	424	675	474	152	1.716	1.355	1.875	930
Resultat	331	526	369	118	1.339	1.056	1.460	725
<b>Balance (ultimo)</b>								
Investeringsejendomme m.m.	28.299	28.412	28.712	29.040	31.012	31.296	33.987	34.378
Samlede aktiver	28.638	28.736	29.034	29.367	31.369	31.668	34.455	34.767
Egenkapital	7.863	8.389	8.617	8.738	10.079	11.138	12.468	13.188
<b>Pengestrømme</b>								
Driftsaktiviteter	226	132	188	199	164	80	179	277
Investeringsaktiviteter	-482	-50	-92	-404	-394	-298	-1.279	-363
Finansieringsaktiviteter	301	-88	-117	119	252	22	1.044	362



## Segmentoplysninger 3. kvartal

DKK 1.000	Investerings- ejendomme 3. kv. 2022	Investerings- ejendomme 3. kv. 2021	Service 3. kv. 2022	Service 3. kv. 2021	Koncern i alt 3. kv. 2022	Koncern i alt 3. kv. 2021
Nettoomsætning til eksterne kunder	363.920	314.473	139.939	216.639	503.859	531.112
Nettoomsætning mellem segmenter	4.672	4.229	65.992	-25.930	0	0
<b>Nettoomsætning 1)</b>	<b>368.592</b>	<b>318.702</b>	<b>205.931</b>	<b>190.709</b>	<b>503.859</b>	<b>531.112</b>
Driftsomkostninger 2)	-80.285	-71.210	-189.839	-173.533	-203.887	-260.606
<b>Bruttoresultat</b>	<b>288.307</b>	<b>247.492</b>	<b>16.092</b>	<b>17.176</b>	<b>299.972</b>	<b>270.506</b>
Salgs- og marketingomkostninger	-5.086	-3.735	0	-1	-5.086	-3.736
Administrationsomkostninger	-30.658	-29.291	-8.180	-7.178	-36.619	-38.186
<b>Resultat før finansielle poster (EBIT)</b>	<b>252.563</b>	<b>214.466</b>	<b>7.912</b>	<b>9.997</b>	<b>258.267</b>	<b>228.584</b>
Finansielle poster, netto	-48.223	-28.095	411	464	-47.787	-27.600
<b>Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)</b>	<b>204.340</b>	<b>186.371</b>	<b>8.323</b>	<b>10.461</b>	<b>210.481</b>	<b>200.984</b>
Gevinst/tab ejendomme	-1.317	-8.000	0	0	-1.317	-8.000
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	720.893	-41.068	0	1	720.893	-41.067
<b>Segmentresultat før skat 3)</b>	<b>923.916</b>	<b>137.303</b>	<b>8.323</b>	<b>10.462</b>	<b>930.057</b>	<b>151.917</b>
Skat af periodens resultat	-204.185	-30.344	-1.839	-2.312	-205.543	-33.574
<b>Periodens segmentresultat</b>	<b>719.731</b>	<b>106.959</b>	<b>6.484</b>	<b>8.150</b>	<b>724.514</b>	<b>118.343</b>
<b>Segmentaktiver i alt 4)</b>	<b>34.557.048</b>	<b>29.139.870</b>	<b>687.737</b>	<b>389.486</b>	<b>34.766.987</b>	<b>29.366.849</b>
<b>Segmentforpligtelser i alt 5)</b>	<b>21.425.916</b>	<b>20.485.797</b>	<b>409.588</b>	<b>152.806</b>	<b>21.578.801</b>	<b>20.628.496</b>
Tilgang af langfristede materielle aktiver	392.432	492.772	973	1.110		
Afskrivninger	3.077	2.984	1.258	1.874		
Periodens regulering af nedskrivning til imøde- gøelse af tab på tilgodehavender, udgift	-378	4.091	-176	40		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 70.664 mod t.DKK -21.701 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 66.237 mod t.DKK -15.863 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 2182 mod t.DKK -4.152 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 477.798 mod t.DKK 162.507 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 256.703 mod t.DKK 10.107 for samme periode sidste år.

## Segmentoplysninger 1.-3. kvartal

DKK 1.000	Investerings- ejendomme 1-3 kv. 2022	Investerings- ejendomme 1-3 kv. 2021	Service 1-3 kv. 2022	Service 1-3 kv. 2021	Koncern i alt 1-3 kv. 2022	Koncern i alt 1-3 kv. 2021
Nettoomsætning tileksterne kunder	1.049.282	931.329	452.595	371.823	1.501.877	1.303.152
Nettoomsætning mellem segmenter	14.319	12.667	187.412	131.754	0	0
<b>Nettoomsætning 1)</b>	<b>1.063.601</b>	<b>943.996</b>	<b>640.007</b>	<b>503.577</b>	<b>1.501.877</b>	<b>1.303.152</b>
Driftsomkostninger 2)	-239.560	-214.329	-587.054	-447.320	-637.913	-528.550
<b>Bruttoresultat</b>	<b>824.041</b>	<b>729.667</b>	<b>52.953</b>	<b>56.257</b>	<b>863.964</b>	<b>774.602</b>
Salgs- og marketingomkostninger	-14.295	-11.611	-1	0	-14.296	-11.611
Administrationsomkostninger	-96.011	-86.864	-24.448	-20.473	-114.443	-103.217
<b>Resultat før finansielle poster (EBIT)</b>	<b>713.735</b>	<b>631.192</b>	<b>28.504</b>	<b>35.784</b>	<b>735.225</b>	<b>659.774</b>
Finansielle poster, netto	-117.830	-82.219	1.174	1.810	-116.511	-80.338
<b>Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)</b>	<b>595.905</b>	<b>548.973</b>	<b>29.678</b>	<b>37.594</b>	<b>618.714</b>	<b>579.436</b>
Gevinst/tab ejendomme	404.209	191.418	0	0	404.209	191.418
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	3.137.412	529.892	0	1	3.137.412	529.893
<b>Segmentresultat før skat 3)</b>	<b>4.137.526</b>	<b>1.270.283</b>	<b>29.678</b>	<b>37.595</b>	<b>4.160.335</b>	<b>1.300.747</b>
Skat af periodens resultat	-914.393	-280.733	-6.559	-8.308	-919.434	-287.465
<b>Periodens segmentresultat</b>	<b>3.223.133</b>	<b>989.550</b>	<b>23.119</b>	<b>29.287</b>	<b>3.240.901</b>	<b>1.013.282</b>
<b>Segmentaktiver i alt 4)</b>	<b>34.557.048</b>	<b>29.139.870</b>	<b>687.737</b>	<b>389.486</b>	<b>34.766.987</b>	<b>29.366.849</b>
<b>Segmentforpligtelser i alt 5)</b>	<b>21.425.916</b>	<b>20.485.797</b>	<b>409.588</b>	<b>152.806</b>	<b>21.578.801</b>	<b>20.628.496</b>
Tilgang af langfristede materielle aktiver	3.074.006	788.567	2.377	3.081		
Afskrivninger	9.156	8.792	4.041	5.988		
Periodens regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	1.926	4.822	-1	43		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 201.731 mod t.DKK144.421 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 188.701 mod t.DKK 133.099 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 6.869 mod t.DKK 7.131 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 477.798 mod t.DKK 162.507 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 256.703 mod t.DKK 10.107 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
<b>30. september 2022</b>			
<b>Langfristede aktiver</b>			
Investeringsejendomme	0	0	33.418.018
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	727.986
<b>Langfristede passiver</b>			
Realkreditlån	18.984.921	0	0
Finansieringsinstitutter	0	1.134.766	0
Afledte finansielle instrumenter	0	-3.421.988	0
<b>Kortfristede passiver</b>			
Realkreditlån	113.173	0	0
Finansieringsinstitutter	0	152.408	0
<b>Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen</b>	<b>19.098.094</b>	<b>-2.134.814</b>	<b>34.146.004</b>

---

DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
<b>30. september 2021</b>			
<b>Langfristede aktiver</b>			
Investeringsejendomme	0	0	28.452.887
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	384.243
<b>Langfristede passiver</b>			

---

Realkreditlån	16.329.297	0	0
Finansieringsinstitutter	0	1.287.174	0
Afledte finansielle instrumenter	0	-420.870	0
<b>Kortfristede passiver</b>			
Realkreditlån	117.168	0	0
Finansieringsinstitutter	0	177.112	0
<b>Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen</b>	<b>16.446.465</b>	<b>1.043.416</b>	<b>28.837.130</b>
<b>DKK 1.000</b>	<b>Niveau 1</b>	<b>Niveau 2</b>	<b>Niveau 3</b>
<b>31. december 2021</b>			
<b>Langfristede aktiver</b>			
Investeringsejendomme	0	0	30.428.509
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	380.382
<b>Langfristede passiver</b>			
Realkreditlån	16.633.987	0	0
Finansieringsinstitutter	0	1.242.887	0
Afledte finansielle instrumenter	0	-392.713	0
<b>Kortfristede passiver</b>			
Realkreditlån	118.758	0	0
Finansieringsinstitutter	0	117.184	0
<b>Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen</b>	<b>16.752.745</b>	<b>967.358</b>	<b>31.011.530</b>

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
<b>Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2022</b>	<b>30.428.509</b>	<b>380.382</b>
Tilgang, køb	2.390.186	0
Tilgang forbedring	75.929	593.896
Overførsel	246.292	-246.292
Afgang	-133.631	0
Værdiregulering	410.733	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>	<b>33.418.018</b>	<b>727.986</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2021</b>	<b>27.981.947</b>	<b>317.490</b>
Tilgang, køb	417.970	0
Tilgang forbedring	54.858	295.147
Overførsel	228.394	-228.394
Afgang	-417.464	0
Værdiregulering	187.182	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021</b>	<b>28.452.887</b>	<b>384.243</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2021</b>	<b>27.981.947</b>	<b>317.490</b>
Tilgang, køb	621.160	481.453
Tilgang forbedring	72.105	0
Overførsel	413.354	-413.354
Afgang	-417.851	-5.207
Værdiregulering	1.757.794	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>30.428.509</b>	<b>380.382</b>

## Virksomhedsovertagelse

6. maj 2022 købte Jeudan A/S selskabet Galleri K Retail ApS (nu Jeudan XIII ApS).

Jeudan XIII ApS ejer et ejendomskompleks med primært detail og kontor, beliggende Antonigade 2-10, Kristen Bernikowsgade 1-13, Pilestræde 6-16 samt Østergade 32-34 og 42, København K. Købet er dermed i fin tråd med Jeudans strategi om køb af velbeliggende ejendomme i København K.

Aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser er i forbindelse med overtagelsen identificeret og indregnet i overtagelsesbalancen til dagsværdi som følger:

DKK 1.000	Dagsværdi indregnet på overtagelsestidspunkt
<b>Aktiver</b>	
Investeringsejendomme	2.215.538
Andre tilgodehavender	658
Forudbetalinger	1.634
Likvider	34.826
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.252.656</b>
<b>Passiver</b>	
Finansieringsinstitutter	839.405
Udskudt skat	248.277
Deposita	12.290
Anden gæld	24.224
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.124.196</b>
<b>Dagsværdi indregnet på overtagelsestidspunktet</b>	<b>1.128.460</b>
<b>Vederlag overtagne anparter i selskabet</b>	<b>1.128.460</b>

Samlede transaktionsomkostninger i forbindelse med købet udgør pr. 30. september 2022 DKK 1,2 mio.

### *Opgørelse af dagsværdier*

Værdiansættelsen af ejendomskomplekset er foretaget på baggrund af Jeudans principper for værdiansættelse, herunder dialog med eksterne specialister.

I forbindelse med købet har Jeudan ud over en teknisk, juridisk og økonomisk due diligence udført en analyse af såvel hele området som boniteten af udvalgte kunder, og Jeudan har arbejdet aktivt med mulighederne for de tre hovedsegmenter kontor, detail samt food and beverage.

Jeudan analyserer løbende relevante makroøkonomiske og politiske forhold, der tillige har indgået i vurderingen. Den aktuelle geopolitiske og økonomiske situation er således tillige reflekteret i værdien.

Dagsværdien af overtagne tilgodehavender og forudbetalinger udgør DKK 2,3 mio. og er indregnet til de beløb, hvormed de forventes at blive indbetalt. Beløbet er ikke tilbagediskonteret, da forfald og indbetaling heraf forventes indenfor en kortere tidshorisont, hvorfor tilbagediskontering vurderes uvæsentlig.

Dagsværdien af finansieringsinstitutter DKK 839,4 mio. svarer til den i forbindelse med overtagelsen foretagne indfrielse heraf.

Forpligtelser af deposita og anden gæld i alt DKK 36,5 mio. er indregnet til dagsværdi, svarende til de beløb, hvormed de forventes indfriet. Beløbet er ikke tilbagediskonteret, da tilbagediskontering heraf vurderes uvæsentlig.

Købet har bidraget med en omsætning på ca. DKK 30 mio. og et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på ca. DKK 22 mio. til Jeudan-koncernens resultat for perioden 6. maj 2022 til 30. september 2022.

Hvis købet var sket 1. januar 2022, ville den samlede proforma-omsætning og resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) for 1.-3. kvartal 2022 have været henholdsvis ca. DKK 51 mio. og ca. DKK 36 mio.

Den reelle nettopåvirkning på Jeudan-koncernens samlede resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) er lavere som følge af yderligere finansielle omkostninger i forbindelse med optagelse af lån.