



## Jeudan A/S - Rapport for 1. halvår 2025

7.8.2025 14:02:49 CEST | Jeudan A/S | Halvårsrapport

Tilfredsstillende halvårsresultat i tråd med de lagte planer med fastholdelse af forventninger til 2025

- Omsætning på DKK 881 mio. i første halvår mod DKK 851 mio. samme periode sidste år.
- Resultat før finansielle poster (EBIT) blev DKK 531 mio. mod DKK 542 mio.
- Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde DKK 290 mio. mod DKK 298 mio. Aktuelt er ca. 84 % af den samlede realkreditfinansiering sikret med fast rente ved anvendelse af renteaftaler i gennemsnitligt godt 8 år.
- Udviklingen på de finansielle markeder og på ejendomsmarkedet medfører en nettoopskrivning af ejendommenes værdi med DKK 219 mio. mod DKK -252 mio. Nettoopskrivningen svarer til 0,6 % af de samlede ejendomsinvesteringer.
- Et svagt stigende renteniveau i de mellemlange og lange renter medfører en positiv kursregulering af de finansielle gældsforpligtelser m.m. på DKK 143 mio. mod DKK 133 mio. for samme periode sidste år.
- Resultat før skat på DKK 652 mio. mod DKK 178 mio.
- God udlejningsaktivitet med nye kontrakter for DKK 81 mio. medførte en positiv nettoudlejning på DKK 29 mio. – en fordobling i forhold til 2024 - der vil påvirke positivt i løbet af andet halvår 2025 og i 2026.
- Udlejningsprocent i København og på Frederiksberg på 96,2.
- Jeudan fastholder forventningen for 2025 om et resultat før finansielle poster (EBIT) i niveauet DKK 1.050-1.150 mio. (2024: DKK 1.080 mio.) på baggrund af en omsætning i niveauet DKK 1,7-1,8 mia. (2024: DKK 1,7 mia.).

*"Vi kan i dag præsentere et regnskab for første halvår 2025 med et tilfredsstillende resultat på niveau med forventningerne. Og glæde os over at Jeudans forretningsmodel fortsat fungerer trods de lidt usikre tider,"* siger adm. direktør Per W. Hallgren.

*"I følge DIs seneste rundspørge i deres virksomhedspanel svarer 39 % af de små og mellemstore virksomheder i hovedstaden, at den største barriere for vækst nu er usikkerhed. Noget som vi også erfarer fylder i dialogen med vores eksisterende kunder.*

Blandt potentielle kunder konstaterer vi afledt heraf en øget efterspørgsel på fleksible kontraktvilkår og en stabil og langsigtet samarbejdspartner. Yderligere vægter det i stigende grad, at Jeudan er en dansk ejendoms- og servicevirksomhed med stærke erhvervsdrivende fonde, som støtter en lang række almennyttige formål, i ejerkredsen. Et ejerskab, der er stabilt og langsigtet og således muliggør vores strategi om at være en relationsvirksomhed til gavn for vores kunder.” fortsætter Per W. Hallgren.

”Vores bestræbelser på at møde kundernes behov for kontrakter uden binding, muligheder for at skalere op og ned i arealer og en kundeorienteret og langsigtet samarbejdspartner bærer fortsat frugt. Og det er glædeligt at se det afspejlet i udviklingen i nettoudlejningen for 1. halvår 2025, som landede tæt på DKK 30 mio., svarende til en fordobling sammenlignet med samme periode sidste år. Et resultat som vi kan takke kunder, Jeudans engagerede medarbejdere og stærke ejerkreds for.” slutter Per W. Hallgren.

Yderligere oplysninger:

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

| DKK mio.                                        | 2. kv. 2025 | 2. kv. 2024 | 1. halvår 2025 | 1. halvår 2024 | 2024   |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------|----------------|----------------|--------|
|                                                 |             |             |                |                |        |
| <b>Resultatopgørelse</b>                        |             |             |                |                |        |
| Nettoomsætning                                  | 438         | 435         | 881            | 851            | 1.709  |
| Bruttoresultat                                  | 311         | 319         | 622            | 624            | 1.250  |
| <b>Resultat før finansielle poster EBIT</b>     | <b>263</b>  | 276         | <b>531</b>     | 542            | 1.080  |
| Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) | 143         | 151         | 290            | 298            | 587    |
| Kurs- og værdireguleringer                      | 166         | -120        | 362            | -120           | -440   |
| Resultat før skat                               | 309         | 31          | 652            | 178            | 143    |
| Resultat                                        | 241         | 25          | 510            | 139            | 113    |
|                                                 |             |             |                |                |        |
|                                                 |             |             |                |                |        |
| <b>Balance</b> (ultimo)                         |             |             |                |                |        |
| Investeringsejendomme m.m.                      | 35.974      | 34.756      | 35.974         | 34.756         | 35.350 |
| Samlede aktiver                                 | 37.863      | 37.055      | 37.863         | 37.055         | 37.035 |
| Egenkapital                                     | 12.600      | 12.281      | 12.600         | 12.281         | 12.259 |
| Forpligtelser                                   | 25.263      | 24.774      | 25.263         | 24.774         | 24.776 |
|                                                 |             |             |                |                |        |
|                                                 |             |             |                |                |        |
| <b>Pengestrømme</b>                             |             |             |                |                |        |
| Driftsaktiviteter                               | 81          | 130         | 291            | 314            | 554    |
| Investeringsaktiviteter                         | -117        | -388        | -456           | -511           | -756   |
| Finansieringsaktiviteter                        | 86          | 85          | 161            | 238            | 250    |

|                                     |          |        |        |        |        |        |
|-------------------------------------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Pengestrømme i alt                  |          | 50     | -173   | -4     | 41     | 48     |
|                                     |          |        |        |        |        |        |
|                                     |          |        |        |        |        |        |
| <b>Regnskabsrelaterede nøgletal</b> |          |        |        |        |        |        |
| EBIT/gns. egenkapital*              | %        | 8,5    | 9,0    | 8,6    | 8,9    | 8,9    |
| EBVAT/gns. egenkapital*             | %        | 4,6    | 4,9    | 4,7    | 4,9    | 4,8    |
| Forrentning af egenkapital (ROE)*   | %        | 7,8    | 0,8    | 8,3    | 2,3    | 0,9    |
| Egenkapitalandel, ultimo            | %        | 33,3   | 33,1   | 33,3   | 33,1   | 33,1   |
| Rentedækning                        | x        | 2,1    | 2,1    | 2,2    | 2,2    | 2,1    |
|                                     |          |        |        |        |        |        |
| <b>Aktierelaterede nøgletal</b>     |          |        |        |        |        |        |
| Aktiepris, ultimo (P)               | DKK      | 216    | 209    | 216    | 209    | 203    |
| Indre værdi, ultimo (BV)            | DKK      | 227    | 222    | 227    | 222    | 221    |
| Pris/indre værdi (P/BV)             | X        | 0,95   | 0,94   | 0,95   | 0,94   | 0,92   |
| EBIT pr. aktie (EBITPS)*            | DKK      | 19,0   | 20,0   | 19,2   | 19,6   | 19,5   |
| EBVAT pr. aktie (EBVATPS)*          | DKK      | 10,3   | 10,9   | 10,5   | 10,8   | 10,6   |
| Resultat pr. aktie (EPS)*           | DKK      | 17,4   | 1,8    | 18,4   | 5,0    | 2,0    |
| Pengestrømme pr. aktie (CFPS)*      | DKK      | 5,8    | 9,4    | 10,5   | 11,4   | 10,0   |
| Antal aktier, ultimo                | 1.000    | 55.432 | 55.432 | 55.432 | 55.432 | 55.432 |
| Markedsværdi, ultimo                | DKK mio. | 11.973 | 11.585 | 11.973 | 11.585 | 11.253 |
|                                     |          |        |        |        |        |        |
| * omregnet til årsbasis             |          |        |        |        |        |        |

## LEDELSESBERETNING

Koncernens omsætning i første halvår 2025 udgjorde DKK 881 mio. mod DKK 851 mio. for samme periode sidste år.

Resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde DKK 531 mio. mod DKK 542 mio. for samme periode sidste år. Første halvår 2025 er påvirket af øgede udgifter til IT og compliance samt udgifter af engangskarakter relateret til tab på debitorer og drifts- og energiregnskaber. Det aktuelle restanceniveau ligger under niveauet for de sidste fem år.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) blev DKK 290 mio. mod DKK 298 mio. for samme periode sidste år.

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

Handelsaktiviteten har i første halvår 2025 været stigende sammenholdt med et meget lavt niveau i de seneste år, og der er tegn på et faldende renteniveau i 2025/2026. På baggrund af blandt andet disse markedsconditioner har Jeudan valgt at foretage en mindre reduktion af afkastkravet på enkelte ejendomme, hvilket medfører, at det gennemsnitlige afkastniveau falder med ca. 0,05 procentpoint til 4,3 %. Herudover har forbedring i ejendommenes nettoresultat medført en positiv

udvikling i ejendomsværdierne. Samlet set har det ved halvåret medført en positiv regulering på DKK 219 mio. mod en negativ regulering på DKK 252 mio. for samme periode sidste år.

Et svagt stigende renteniveau i første halvår 2025 i de mellemlange renter medfører en positiv kursregulering af de finansielle gældsforpligtelser m.m. på DKK 143 mio. mod DKK 133 mio. for samme periode sidste år.

Resultat før skat blev herefter DKK 652 mio. mod DKK 178 mio. for samme periode sidste år.

## **Udlejning**

Et højt serviceniveau, centralt beliggende kontorlokaler, gode parkeringsmuligheder og fleksible kontrakter uden binding og en kapitalstærk dansk udlejer er højt på kundernes ønskeliste. 2024 bød på en høj fremvisningsaktivitet til nye og eksisterende kunder, og den gode fremvisningsaktivitet er fortsat i 2025. Jeudans muligheder for at møde kundernes forventninger med fleksible vilkår uden binding og med mulighed for med kort frist at flytte internt i Jeudan har en positiv effekt.

I første halvår 2025 er der indgået nye lejekontrakter med en samlet årlig leje på DKK 81 mio. mod DKK 97 mio. for samme periode sidste år.

Opsigelser af lejemål har været på et væsentligt lavere niveau, og svarede til en årsleje på DKK 52 mio. mod DKK 83 mio. for samme periode sidste år.

Nettoudlejningen for første halvår 2025 blev dermed DKK 29 mio. mod DKK 14 mio. for samme periode sidste år, svarende til mere end en fordobling.

96 % af Jeudans ejendomsportefølje er beliggende i København og på Frederiksberg, og her udgjorde Jeudans udlejningsprocent ekskl. udviklingsejendomme 96,2 ultimo juni 2025 mod 95,9 ultimo 2024. Tillægges ledige arealer i ikke udlejningsbare udviklingsejendomme i København udgør udlejningsprocenten 95,9 ultimo juni 2025.

Det generelle kontorudlejningsmarked i København havde ultimo marts 2025, der er senest offentliggjorte tal, en udlejningsprocent på 94,2.

## **Investeringsmarked**

Danmarks BNP voksede med 3,5 % i 2024, hvilket er fjerde år i træk med positiv vækst. Det er især medicinalindustrien, der fortsat bidrager til væksten, men handel samt offentlige investeringer bidrager også med større vækstbidrag til BNP, dog præget af større volatilitet. Dog opleves et fald på 0,5 % fra fjerde kvartal 2024 til første kvartal 2025. På udbudssiden er den stærke udvikling i arbejdsmarkedet fortsat ind i første kvartal 2025, hvor beskæftigelsen nu er steget uafbrudt siden første kvartal 2021.

ECB har sænket de ledende renter fire gange i første halvår 2025 med 25 basispunkter pr. gang som reaktion på den økonomiske nedkøling af eurozonen. Nationalbanken fulgte trop. Den politiske situation i USA har medført stor usikkerhed i markedet i form af store todsatser på næsten alle lande, som USA handler med. Denne usikkerhed kan føre til faldende forbrugertillid og øget volatilitet på finansmarkederne, hvilket kan hæmme økonomisk vækst og investeringer.

Det forventes fortsat, at ECB og Nationalbanken sænker renten med 25 basispunkter i september 2025.

FED udvikler sig langsommere, hvor markedet havde indpriset fastholdelsen af renten på mødet ultimo juli og en 60 % sandsynlighed for en rentenedsættelse på 25 bp. til september.

Transaktionsvolumen for det danske ejendomsmarked var i 2024 på DKK 52,1 mia., hvilket var en stigning på DKK 7 mia. i forhold til 2023. Niveauet er dog fortsat lavt relativt. Transaktionsvolumen for 2025 har vist en lovende start, da den ultimo maj er på DKK 27,3 mia., svarende til en stigning på 78 % i forhold til samme periode sidste år. Bolig- og hotelsegmentet udgør størstedelen af transaktionsvolumen med henholdsvis 52 % og 18 %. I takt med forventningerne om, at renterne reduceres, skabes et mere favorabelt udlejningsmarked, hvorved transaktionsvolumen kan stige yderligere. Det forventes, at internationale investorer vil udgøre en større del af kontormarkedet efter kun at have stået for 10 % af kontortransaktionerne i 2024.

Lejeniveauet for kontorejendomme på Københavns primære beliggenheder steg svagt i andet halvår 2024, mens niveauet for sekundære beliggenheder lå uændret siden starten på 2024. Grundet den beskedne mængde påbegyndte kontorbyggerier i København, der således kan fastholde det nuværende udbud af kontorejendomme, er det Jeudans forventning, at markedet i den kommende tid vil opleve stigende kontorlejeniveauer, der også påvirkes positivt af den fortsatte høje beskæftigelse og urbanisering af virksomheder mod København.

Det seneste år har antallet af påbegyndte boligbyggerier i København været beskedent, mens efterspørgslen efter boliger i København stiger for hvert år. Hvis færre får opfyldt deres boligbehov ved hjælp af nybyggede ejendomme, vil de naturligt søge hen mod eksisterende boligudlejningsejendomme i København. Den øgede efterspørgsel har således potentiale til at hæve lejeniveauerne. De primære drivkræfter bag dette er den demografiske udvikling, ligesom lejepriserne på boligejendomme i København kun er vokset moderat de seneste år.

## **REGNSKABSBERETNING**

### **Investeringsejendomme**

*Lejeindtægter m.v.* udgjorde i første halvår 2025 DKK 809 mio. mod DKK 773 mio. for samme periode sidste år. Stigningen kan blandt andet henføres til nettokøb af ejendomme, genudlejninger til en højere leje og i mindre omfang pristalsreguleringer af lejen som følge af en forholdsvis lav inflation.

Ejendommenes *driftsomkostninger* steg tillige og udgjorde DKK 199 mio. mod DKK 164 mio. Stigningen kan blandt andet tillige henføres til nettokøb af ejendomme, forøgede driftsudgifter af engangskarakter relateret til tab på debitorer og drifts- og energiregnskaber. Det aktuelle restanceniveau ligger under niveauet for de sidste fem år.

Herefter udgjorde *bruttoresultatet* DKK 610 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.

### **Projekt & Service**

Aktivitetsniveauet i Projekt & Service var i første halvår 2025 lidt over niveauet for 2024, og omsætningen udgjorde DKK 365 mio. mod DKK 358 mio.

*Drifts- og produktionsomkostningerne* steg tilsvarende omsætningen og udgjorde DKK 328 mio. mod DKK 320 mio.

Herefter udgjorde *bruttoresultatet* DKK 37 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.

### **Koncern**

Koncernens *salgs- og marketingomkostninger* udgjorde DKK 10 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år. Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde DKK 82 mio. mod DKK 72 mio. Stigningen kan henføres til øgede udgifter til IT- og compliance.

Koncernens *resultat før finansielle poster* (EBIT) udgjorde herefter DKK 530 mio. mod DKK 542 mio.

De *finansielle poster (netto)* udgjorde DKK -241 mio. mod DKK -244 mio. Ca. 84 % af de finansielle gældsforpligtelser er rentesikret i gennemsnitligt godt 8 år. Den samlede rentebærende gæld udgjorde DKK 21,7 mia. ultimo juni 2025 mod DKK 21,3 mia. ultimo juni 2024.

*Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)* udgjorde herefter DKK 290 mio. mod DKK 298 mio.

### **Kurs- og værdireguleringer**

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

På investeringssiden er der fortsat stor efterspørgsel efter primære ejendomme – det vil sige velbeliggende og velordnede ejendomme – hvor udbuddet fortsat ikke helt kan følge med efterspørgslen. Efter et par år med meget lav transaktionsvolumen indikerer aktiviteten i første halvår 2025, at dette er i bedring, og at der dermed er en større investorinteresse fra såvel indenlandske som udenlandske investorer. Derudover er der tegn på et faldende renteniveau i 2025/2026.

På baggrund af blandt andet disse markedskonditioner har Jeudan valgt at foretage en mindre reduktion af afkastkravet på enkelte ejendomme, hvilket medfører, at det gennemsnitlige afkastniveau falder med ca. 0,05 procentpoint til 4,3 %, hvilket medfører en nettoopskrivning på DKK 60 mio.

Forbedring af ejendommenes nettoresultater m.m. som følge den konstante fokus på udvikling af driften, det løbende arbejde med udlejning og istandsættelse af ejendommene, har medført en positiv værdiregulering på DKK 257 mio. Herudover påvirker øgede reservationer vedrørende igangværende og planlagte ombygninger med DKK -98 mio.

Samlet set har det pr. 30. juni 2025 medført en *positiv ejendomsværdiregulering* på DKK 219 mio., svarende til 0,6 % af de samlede ejendomsinvesteringer mod en negativ regulering på DKK 252 mio.

De finansielle gældsforpligtelser værdireguleres til dagsværdi og påvirkes således af renteutviklingen. Jeudans finansieringsstrategi er – som for ejendomsinvesteringerne – langsigtet, hvorfor finansieringsrenterne er låst med lang løbetid.

På baggrund af et svagt stigende renteniveau i de mellemlange og lange renter i første halvår 2025 er der pr. 30. juni 2025 opgjort en *positiv regulering af de finansielle forpligtelser* på DKK 143 mio. mod en positiv regulering på DKK 133 mio.

*Resultatet før skat* udgjorde herefter DKK 652 mio. mod DKK 178 mio.

*Efter skat blev halvårets resultat* DKK 510 mio. mod DKK 139 mio.

### **Balancen**

*Ejendomme inkl. domicilejendom og igangværende projekter* udgjorde ultimo juni 2025 DKK 36,0 mia. mod DKK 34,8 mia. på samme tidspunkt sidste år og DKK 35,4 mia. ved årsskiftet.

Investeringsejendomme m.m. blev netto forøget DKK 624 mio. i første halvår 2025. Stigningen kan henføres til nettokøb af ejendomme, afholdte omkostninger ved igangværende byggeprojekter, forbedringer af ejendomme samt halvårets

værdiregulering.

Jeudan har i første halvår 2025 købt kontorejendommene Folke Bernadottes Allé 45, København Ø, og Bredgade 73, København K, med et samlet areal på ca. 5.000 m<sup>2</sup> for i alt DKK 192 mio.

Herudover har Jeudan i andet kvartal 2025 solgt syv mindre erhvervsejerlejligheder med detail i København samt en boligejendom på Hovedvejen 90-92 i Glostrup for samlet DKK 76 mio.

*Afledte finansielle instrumenter* udgjorde ultimo juni 2025 DKK 1,2 mia. mod DKK 1,6 mia. på samme tidspunkt sidste år og DKK 1,0 mia. ved årsskiftet. Beløbet kan henføres til regulering af renteaftaler siden indgåelse som følge af stigende mellemlange renter. Debitorerne på dette tilgodehavende er alene SIFI-pengeinstitutter.

*Koncernens egenkapital* udgjorde pr. 30. juni 2025

DKK 12,6 mia. mod DKK 12,3 mia. såvel pr. 30. juni 2024 som ved årsskiftet. Udviklingen dækker over periodens nettoresultat samt ændringer i beholdningen af egne aktier til dækning af medarbejderaktieordninger. Modsatrettet virker udloddet udbytte i april 2025 for regnskabsåret 2024.

Egenkapitalandelen udgjorde 33,3 % ultimo juni 2025 mod 33,1 % ultimo juni 2024 og 33,6 % ved årsskiftet.

*De langfristede forpligtelser* udgjorde DKK 23,9 mia. pr. 30. juni 2025 mod DKK 23,5 mia. pr. 30. juni 2024 og DKK 23,4 mia. ved årsskiftet. Stigningen siden årsskiftet kan henføres til optagelse af yderligere realkreditfinansiering til styrkelse af likviditetsberedskabet samt stigning i udskudt skat som følge af halvårets værdiregulering af ejendomme.

## **Pengestrømme og likviditet**

Likviditetspåvirkningen *før ændring i driftskapitalen* udgjorde i første halvår 2025 DKK 301 mio. mod DKK 306 mio.

*Efter ændringer i driftskapitalen* udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 291 mio. mod DKK 314 mio.

Likviditetspåvirkningen fra *investeringsaktiviteterne*, der primært kan henføres til nettokøb af ejendomme samt igangværende projekter og forbedringer af ejendomme, udgjorde DKK -456 mio. mod DKK -511 mio.

Likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* udgjorde DKK 161 mio. mod DKK 238 mio. Finansieringsaktiviteterne kan primært henføres til nettooptagelse af realkreditlån i ejendomme. Modsatrettet virker afdrag på gælden og udbetaling af aktieudbytte.

Herefter udgjorde *de samlede pengestrømme* DKK -4 mio. mod DKK 41 mio.

*Likviditetsberedskabet* (inkl. trækingsrettigheder) udgjorde DKK 1.299 mio. pr. 30. juni 2025 mod DKK 1.395 mio. ultimo juni 2024 og DKK 1.165 mio. ved årsskiftet. Herudover har Jeudan en værdipapirbeholdning på DKK 483 mio.

## **Ledelsesberetning andet kvartal 2025**

Andet kvartal 2025 har udviklet sig i tråd med de lagte planer.

Koncernomsætningen udgjorde i andet kvartal 2025 DKK 438 mio. mod DKK 435 mio. for samme periode sidste år.

Koncernens resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde DKK 263 mio. mod DKK 276 mio. Udlejningsprocenten er i andet kvartal steget med 0,2 %-point, og nettoudlejning er i andet kvartal positiv med DKK 11 mio., som vil påvirke resultat før finansielle poster (EBIT) positivt i løbet af andet halvår 2025 og starten af 2026.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde DKK 143 mio. mod DKK 151 mio.

Værdireguleringer af ejendomme blev på baggrund af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet i København og de finansielle markeder positiv med DKK 217 mio. mod en negativ regulering på DKK 259 mio.

Kursregulering af de finansielle gældsforpligtelser m.m. blev grundet et lille fald i renteniveau i de mellemlange renter i andet kvartal negativ med DKK 51 mio. mod en positiv regulering på DKK 140 mio.

Resultat før skat blev herefter DKK 308 mio. mod DKK 31 mio.

### **Begivenheder efter 30. juni 2025**

Jeudan har med virkning pr. 1. juli 2025 solgt kontor- og logistikejendommen Midtager 29, Brøndby for DKK 143,5 mio.

Der ikke siden 30. juni 2025 indtruffet begivenheder, der i væsentligt omfang påvirker Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling, og som ikke er beskrevet i nærværende halvårsrapport.

### **Forventninger 2025**

Jeudan vil løbende opsøge yderligere rentable investeringer i velordnede kontorejendomme i København og på Frederiksberg med fortsat fokus på vækst og stabilitet i den primære indtjening.

På baggrund af de aktuelle ejendomsinvesteringer forventes fortsat en nettoomsætning i niveauet DKK 1,7-1,8 mia. (2024: DKK 1,7 mia.).

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

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

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



## Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2024.

## Øvrigt

I forlængelse af ledelsespåtegningen vedlægges Koncernens resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, hovedtal på kvartalsbasis, segmentoplysninger samt dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter.

## FINANSKALENDER

|               |                                      |
|---------------|--------------------------------------|
| 11. nov. 2025 | Rapport for 1.-3. kvartal 2025       |
| 19. feb. 2026 | Årsrapport 2025                      |
| 7. maj 2026   | Delårsrapport for 1. kvartal 2026    |
| 12. aug. 2026 | Rapport for 1. halvår 2026           |
| 12. nov. 2026 | Delårsrapport for 1.-3. kvartal 2026 |
| 31. dec. 2026 | Regnskabsåret slutter                |

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt rapporten for perioden 1. januar til 30. juni 2025 for Jeudan A/S.

Halvårsrapporten, 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 halvårsrapporten giver et retvisende billede af Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af Koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. juni 2025.

Vi anser ledelsesberetningen for at indeholde en retvisende redegørelse for udviklingen i Koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat og pengestrømme og Koncernens finansielle stilling som helhed samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som Koncernen står over for.

København, 7. august 2025

## Direktionen

Per Wetke Hallgren

Søren Bergholt Andersson

Adm. direktør

Direktør

Bestyrelsen

Niels Jacobsen  
(formand)

Tom Knutzen  
(næstformand)

Claus Gregersen

Helle Okholm

Nicklas Hansen

Resultatopgørelse

|                                            |          |          |           |           |           |  |
|--------------------------------------------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|--|
|                                            |          |          |           |           |           |  |
| DKK 1.000                                  | 2. kv.   | 2. kv.   | 1. halvår | 1. halvår |           |  |
|                                            | 2025     | 2024     | 2025      | 2024      | 2024      |  |
|                                            |          |          |           |           |           |  |
| Nettoomsætning                             | 438.003  | 435.027  | 881.013   | 851.391   | 1.708.828 |  |
| Driftsomkostninger                         | -126.817 | -116.511 | -258.737  | -227.579  | -458.429  |  |
|                                            |          |          |           |           |           |  |
| Bruttoresultat                             | 311.186  | 318.516  | 622.276   | 623.812   | 1.250.399 |  |
| Salgs- og marketingomkostninger            | -5.753   | -5.823   | -9.550    | -9.804    | -20.771   |  |
| Administrationsomkostninger                | -42.260  | -36.577  | -82.028   | -72.066   | -149.584  |  |
|                                            |          |          |           |           |           |  |
| Resultat før finansielle poster (EBIT)     | 263.173  | 276.116  | 530.698   | 541.942   | 1.080.044 |  |
| Finansielle indtægter                      | 5.191    | 6.758    | 10.947    | 13.291    | 27.119    |  |
| Finansielle omkostninger                   | -125.864 | -131.904 | -251.664  | -257.065  | -520.573  |  |
|                                            |          |          |           |           |           |  |
| Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)    | 142.500  | 150.970  | 289.981   | 298.168   | 586.590   |  |
| Gevinst/tab ejendomme                      | 216.922  | -259.389 | 218.903   | -252.432  | 104.171   |  |
| Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser | -50.969  | 139.840  | 143.059   | 132.555   | -548.248  |  |
|                                            |          |          |           |           |           |  |
| Resultat før skat                          | 308.453  | 31.421   | 651.943   | 178.291   | 142.513   |  |
| Skat af periodens resultat                 | -67.861  | -6.913   | -142.004  | -39.224   | -29.906   |  |
|                                            |          |          |           |           |           |  |
| Periodens resultat                         | 240.592  | 24.508   | 509.939   | 139.067   | 112.607   |  |
|                                            |          |          |           |           |           |  |
|                                            |          |          |           |           |           |  |
| Periodens resultat pr. aktie (DKK)         | 4,35     | 0,44     | 9,21      | 2,51      | 2,03      |  |

|                                              |  |               |        |                  |           |         |
|----------------------------------------------|--|---------------|--------|------------------|-----------|---------|
| Periodens resultat pr. aktie, udvandet (DKK) |  | 4,35          | 0,44   | 9,21             | 2,51      | 2,03    |
|                                              |  |               |        |                  |           |         |
| <b>Totalindkomstopgørelse</b>                |  |               |        |                  |           |         |
| DKK 1.000                                    |  | <b>2. kv.</b> | 2. kv. | <b>1. halvår</b> | 1. halvår |         |
|                                              |  | <b>2025</b>   | 2024   | <b>2025</b>      | 2024      | 2024    |
|                                              |  |               |        |                  |           |         |
| Periodens resultat                           |  | 240.592       | 24.508 | 509.939          | 139.067   | 112.607 |
| Anden totalindkomst                          |  | 0             | 0      | 0                | 0         | 0       |
|                                              |  |               |        |                  |           |         |
| Totalindkomst                                |  | 240.592       | 24.508 | 509.939          | 139.067   | 112.607 |
|                                              |  |               |        |                  |           |         |

## Balance

|                                               |  |                   |                   |                   |
|-----------------------------------------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                               |  |                   |                   |                   |
| <b>DKK 1.000</b>                              |  | <b>30. jun.</b>   | <b>30. jun.</b>   | <b>31. dec.</b>   |
|                                               |  | <b>2025</b>       | <b>2024</b>       | <b>2024</b>       |
|                                               |  |                   |                   |                   |
| <b>Aktiver</b>                                |  |                   |                   |                   |
|                                               |  |                   |                   |                   |
| Materielle aktiver:                           |  |                   |                   |                   |
| Investeringsejendomme                         |  | 35.203.948        | 33.912.147        | 34.712.087        |
| Domicilejendom                                |  | 201.701           | 202.128           | 201.915           |
| Igangværende projekter, investeringsejendomme |  | 568.482           | 641.770           | 436.275           |
| Driftsmateriel og inventar                    |  | 37.485            | 48.544            | 43.142            |
| Materielle aktiver i alt                      |  | 36.011.616        | 34.804.589        | 35.393.419        |
|                                               |  |                   |                   |                   |
| Finansielle aktiver:                          |  |                   |                   |                   |
| Afledte finansielle instrumenter              |  | 1.181.888         | 1.574.654         | 976.791           |
| Finansielle aktiver i alt                     |  | 1.181.888         | 1.574.654         | 976.791           |
|                                               |  |                   |                   |                   |
| <b>Langfristede aktiver i alt</b>             |  | <b>37.193.504</b> | <b>36.379.243</b> | <b>36.370.210</b> |
|                                               |  |                   |                   |                   |
| Tilgodehavender:                              |  |                   |                   |                   |
| Indestående Grundejernes Investeringsfond     |  | 10.603            | 9.958             | 9.985             |
| Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser   |  | 39.258            | 44.182            | 42.565            |
| Selskabsskat                                  |  | 0                 | 18.986            | 0                 |

|                                   |  |                   |                   |                   |
|-----------------------------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Andre tilgodehavender             |  | 47.847            | 28.878            | 38.441            |
| Periodeafgrænsningsposter         |  | 17.995            | 16.956            | 12.052            |
| Værdipapirer                      |  | 481.656           | 487.633           | 484.535           |
| Tilgodehavender i alt             |  | 597.359           | 606.593           | 587.578           |
|                                   |  |                   |                   |                   |
| Likvide beholdninger              |  | 72.299            | 69.636            | 76.713            |
|                                   |  |                   |                   |                   |
| <b>Kortfristede aktiver i alt</b> |  | <b>669.658</b>    | <b>676.229</b>    | <b>664.291</b>    |
|                                   |  |                   |                   |                   |
| <b>AKTIVER I ALT</b>              |  | <b>37.863.162</b> | <b>37.055.472</b> | <b>37.034.501</b> |
|                                   |  |                   |                   |                   |

|                                           |  |                   |                   |                   |
|-------------------------------------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                           |  |                   |                   |                   |
| <b>DKK 1.000</b>                          |  | <b>30. jun.</b>   | <b>30. jun.</b>   | <b>31. dec.</b>   |
|                                           |  | <b>2025</b>       | <b>2024</b>       | <b>2024</b>       |
|                                           |  |                   |                   |                   |
| <b>Passiver</b>                           |  |                   |                   |                   |
|                                           |  |                   |                   |                   |
| Egenkapital:                              |  |                   |                   |                   |
| Aktiekapital                              |  | 1.108.645         | 1.108.645         | 1.108.645         |
| Overført resultat                         |  | 11.491.066        | 11.172.669        | 11.150.732        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                  |  | <b>12.599.711</b> | <b>12.281.314</b> | <b>12.259.377</b> |
|                                           |  |                   |                   |                   |
| Langfristede forpligtelser:               |  |                   |                   |                   |
| Realkreditlån                             |  | 20.834.354        | 20.503.795        | 20.447.382        |
| Deposita                                  |  | 215.200           | 215.462           | 203.601           |
| Udskudt skat                              |  | 2.818.524         | 2.674.980         | 2.667.225         |
| Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser |  | 18.849            | 17.976            | 18.740            |
| Anden gæld                                |  | 38.012            | 40.355            | 38.958            |
| Langfristede forpligtelser i alt          |  | 23.924.939        | 23.452.568        | 23.375.906        |
|                                           |  |                   |                   |                   |
| Kortfristede forpligtelser:               |  |                   |                   |                   |
| Realkreditlån                             |  | 98.378            | 93.059            | 94.836            |
| Finansieringsinstitutter                  |  | 814.629           | 752.239           | 882.616           |
| Deposita                                  |  | 209.617           | 192.700           | 210.815           |

|                                           |  |                   |                   |                   |
|-------------------------------------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser |  | 356               | 344               | 355               |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder       |  | 22.899            | 31.707            | 52.093            |
| Leverandørgæld                            |  | 50.991            | 121.587           | 83.957            |
| Selskabsskat                              |  | 741               | 0                 | 200               |
| Anden gæld                                |  | 58.527            | 55.283            | 38.162            |
| Periodeafgrænsningsposter                 |  | 82.374            | 74.671            | 36.184            |
| Kortfristede forpligtelser i alt          |  | 1.338.512         | 1.321.590         | 1.399.218         |
|                                           |  |                   |                   |                   |
| <b>Forpligtelser i alt</b>                |  | <b>25.263.451</b> | <b>24.774.158</b> | <b>24.775.124</b> |
|                                           |  |                   |                   |                   |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                     |  | <b>37.863.162</b> | <b>37.055.472</b> | <b>37.034.501</b> |
|                                           |  |                   |                   |                   |

#### Egenkapitalopgørelse

|                                   |  |                  |                   |                    |
|-----------------------------------|--|------------------|-------------------|--------------------|
|                                   |  |                  |                   |                    |
| DKK 1.000                         |  | Aktie-           | Overført          | <b>Egenkapital</b> |
|                                   |  | kapital          | resultat*         | <b>i alt</b>       |
|                                   |  |                  |                   |                    |
| <b>Egenkapital 1. januar 2024</b> |  | <b>1.108.645</b> | <b>11.203.851</b> | <b>12.312.496</b>  |
|                                   |  |                  |                   |                    |
| Periodens resultat                |  | -                | 139.067           | 139.067            |
| Anden totalindkomst               |  | -                | 0                 | 0                  |
| Totalindkomst i alt               |  | -                | 139.067           | 139.067            |
|                                   |  |                  |                   |                    |
| Betalt udbytte                    |  | -                | -166.297          | -166.297           |
| Udbytte egne aktier               |  | -                | 255               | 255                |
| Aktiebaseret vederlæggelse        |  | -                | -4.879            | -4.879             |
| Køb af egne aktier                |  | -                | -8.887            | -8.887             |
| Salg af egne aktier               |  | -                | 9.559             | 9.559              |
|                                   |  |                  |                   |                    |
| <b>Egenkapital 30. juni 2024</b>  |  | <b>1.108.645</b> | <b>11.172.669</b> | <b>12.281.314</b>  |
|                                   |  |                  |                   |                    |
| Periodens resultat                |  | -                | -26.460           | -26.460            |
| Anden totalindkomst               |  | -                | 0                 | 0                  |

|                                                                                                        |  |                  |                   |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------|-------------------|-------------------|
| Totalindkomst i alt                                                                                    |  | -                | -26.460           | -26.460           |
|                                                                                                        |  |                  |                   |                   |
| Aktiebaseret vederlæggelse                                                                             |  | -                | 4.523             | 4.523             |
|                                                                                                        |  |                  |                   |                   |
| <b>Egenkapital 31. december 2024</b>                                                                   |  | <b>1.108.645</b> | <b>11.150.732</b> | <b>12.259.377</b> |
|                                                                                                        |  |                  |                   |                   |
| Periodens resultat                                                                                     |  | -                | 509.939           | 509.939           |
| Anden totalindkomst                                                                                    |  | -                | 0                 | 0                 |
| Totalindkomst i alt                                                                                    |  | -                | 509.939           | 509.939           |
|                                                                                                        |  |                  |                   |                   |
| Betalt udbytte                                                                                         |  | -                | -166.297          | -166.297          |
| Udbytte egne aktier                                                                                    |  | -                | 259               | 259               |
| Aktiebaseret vedlæggelse                                                                               |  | -                | -4.704            | -4.704            |
| Køb af egne aktier                                                                                     |  | -                | -7.936            | -7.936            |
| Salg af egne aktier                                                                                    |  | -                | 9.073             | 9.073             |
|                                                                                                        |  |                  |                   |                   |
| <b>Egenkapital 30. juni 2025</b>                                                                       |  | <b>1.108.645</b> | <b>11.491.066</b> | <b>12.599.711</b> |
|                                                                                                        |  |                  |                   |                   |
|                                                                                                        |  |                  |                   |                   |
| * I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 30. juni 2025 |  |                  |                   |                   |
| med t.DKK 2.061.874 (1. januar 2025: t.DKK 2.061.874; 1. januar 2024: t.DKK 2.061.874)                 |  |                  |                   |                   |

Pengestrømsopgørelse

| <b>DKK 1.000</b>                          | <b>2. kvrt.</b> | 2. kvrt. | <b>1. halvår</b> | 1. halvår |           |
|-------------------------------------------|-----------------|----------|------------------|-----------|-----------|
|                                           | <b>2025</b>     | 2024     | <b>2025</b>      | 2024      | 2024      |
| Resultat før finansielle poster (EBIT)    | 263.173         | 276.116  | 530.698          | 541.942   | 1.080.044 |
| Modtagne finansielle indtægter            | 5.191           | 6.758    | 10.947           | 13.291    | 27.119    |
| Betalte finansielle omkostninger          | -125.316        | -131.175 | -250.573         | -255.726  | -520.728  |
| Resultatført aktiebaseret vederlæggelse   | -6.837          | -7.141   | -4.710           | -4.879    | -356      |
| Regnskabsmæssige afskr./nedskr.           | 7.218           | 6.144    | 14.152           | 12.472    | 25.154    |
| Modtaget/betalt selskabsskat              | 0               | -1.150   | 541              | -1.150    | 18.246    |
| Pengestrømme før ændring i driftskapital  | 143.429         | 149.552  | 301.055          | 305.950   | 629.479   |
| Ændring i driftskapital:                  |                 |          |                  |           |           |
| Tilgodehavender                           | 15.567          | -1.937   | -12.660          | 6.737     | 3.668     |
| Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser | 29              | -37      | 110              | 240       | 1.015     |

|                                                        |  |                  |            |                  |            |            |
|--------------------------------------------------------|--|------------------|------------|------------------|------------|------------|
| Leverandørgæld m.m.                                    |  | -78.142          | -17.812    | 2.358            | 1.551      | -79.666    |
| <b>Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt</b>        |  | <b>80.883</b>    | 129.766    | <b>290.863</b>   | 314.478    | 554.496    |
|                                                        |  |                  |            |                  |            |            |
| Igangværende projekter investeringsejendomme           |  | -110.212         | -170.571   | -241.385         | -301.501   | -511.086   |
| Forbedringer investeringsejendomme                     |  | -26.384          | -22.185    | -39.170          | -31.542    | -69.622    |
| Køb af investeringsejd. med fradrag af dep.            |  | 0                | -191.556   | -192.540         | -191.556   | -187.844   |
| Salg af investeringsejd. med fradrag af dep.           |  | 23.707           | 0          | 23.707           | 20.080     | 25.123     |
| Driftsmateriel og inventar                             |  | -4.422           | -3.514     | -7.055           | -6.880     | -13.055    |
| <b>Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt</b>  |  | <b>-117.311</b>  | -387.826   | <b>-456.443</b>  | -511.399   | -756.484   |
|                                                        |  |                  |            |                  |            |            |
| Optagelse af realkreditlån                             |  | 440.499          | 2.119.673  | 643.067          | 2.669.356  | 2.675.676  |
| Indfrielse af realkreditlån                            |  | -90.780          | -1.930.423 | -138.466         | -2.310.644 | -2.324.712 |
| Afdrag på realkreditlån                                |  | -25.658          | -23.165    | -50.875          | -49.294    | -95.636    |
| Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter             |  | -35.044          | -35.245    | -70.077          | -71.077    | -141.474   |
| Driftskreditter                                        |  | -47.393          | 108.591    | -67.987          | 163.684    | 294.061    |
| Modtagne deposita                                      |  | 13.361           | 21.232     | 41.274           | 45.707     | 95.384     |
| Tilbagebetalte deposita                                |  | -10.926          | -19.538    | -30.610          | -44.094    | -87.517    |
| Køb af egne aktier                                     |  | 0                | 0          | -7.936           | -8.887     | -8.887     |
| Salg af egne aktier                                    |  | 9.073            | 9.559      | 9.073            | 9.559      | 9.559      |
| Betalt udbytte                                         |  | -166.297         | -166.042   | -166.297         | -166.042   | -166.042   |
| <b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt</b> |  | <b>86.835</b>    | 84.642     | <b>161.166</b>   | 238.268    | 250.412    |
|                                                        |  |                  |            |                  |            |            |
| <b>Nettoændring i alt</b>                              |  | <b>50.407</b>    | -173.418   | <b>-4.414</b>    | 41.347     | 48.424     |
| Likviditet 1. januar                                   |  | 21.892           | 243.054    | 76.713           | 28.289     | 28.289     |
| <b>Likviditet 30. juni</b>                             |  | <b>72.299</b>    | 69.636     | <b>72.299</b>    | 69.636     | 76.713     |
|                                                        |  |                  |            |                  |            |            |
| Kreditfaciliteter                                      |  | 1.795.000        | 1.795.000  | 1.795.000        | 1.795.000  | 1.795.000  |
| Heraf trukket driftskreditter                          |  | -568.629         | -469.439   | -568.629         | -469.439   | -706.616   |
| <b>Finansielle reserver 30. juni</b>                   |  | <b>1.298.670</b> | 1.395.197  | <b>1.298.670</b> | 1.395.197  | 1.165.097  |

Hovedtal på kvartalsbasis

| DKK mio.                 | 3. kv.<br>2023 | 4. kv.<br>2023 | 1. kv.<br>2024 | 2. kv.<br>2024 | 3. kv.<br>2024 | 4. kv.<br>2024 | 1. kv.<br>2025 | 2. kv.<br>2025 |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Resultatopgørelse</b> |                |                |                |                |                |                |                |                |

|                                        |        |        |        |        |        |        |        |            |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------------|
|                                        |        |        |        |        |        |        |        |            |
| Nettoomsætning                         | 434    | 428    | 416    | 435    | 421    | 437    | 443    | 438        |
| Bruttoresultat                         | 326    | 314    | 305    | 319    | 317    | 309    | 311    | 311        |
| Resultat før finansielle poster        | 283    | 269    | 266    | 276    | 275    | 263    | 268    | 263        |
| <b>Resultat før kurs- og værdireg.</b> | 166    | 151    | 147    | 151    | 148    | 140    | 147    | <b>143</b> |
| Kurs- og værdireguleringer             | 339    | -1.265 | 0      | -120   | -632   | 308    | 196    | 166        |
| Resultat før skat                      | 505    | -1.114 | 147    | 31     | -484   | 449    | 343    | 309        |
| Resultat                               | 394    | -869   | 115    | 25     | -374   | 348    | 269    | 241        |
| <b>Balance (ultimo)</b>                |        |        |        |        |        |        |        |            |
| Investeringsejendomme m.m.             | 34.656 | 34.527 | 34.632 | 34.756 | 34.931 | 35.350 | 35.697 | 35.974     |
| Samlede aktiver                        | 37.749 | 36.595 | 36.922 | 37.055 | 36.670 | 37.035 | 37.585 | 37.863     |
| Egenkapital                            | 13.179 | 12.312 | 12.420 | 12.281 | 11.909 | 12.259 | 12.523 | 12.600     |
| <b>Pengestrømme</b>                    |        |        |        |        |        |        |        |            |
| Driftsaktiviteter                      | 214    | 136    | 185    | 130    | 183    | 57     | 210    | 81         |
| Investeringsaktiviteter                | -140   | -148   | -124   | -388   | -174   | -71    | -339   | -117       |
| Finansieringsaktiviteter               | -278   | -93    | 154    | 85     | -14    | 26     | 74     | 87         |

#### Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter

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

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

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

|                      |                 |                 |                 |
|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                      |                 |                 |                 |
| <b>DKK 1.000</b>     | <b>Niveau 1</b> | <b>Niveau 2</b> | <b>Niveau 3</b> |
| <b>30. juni 2025</b> |                 |                 |                 |



|                                                                               |                |                    |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------|-------------------|
|                                                                               |                |                    |                   |
| <b>Langfristede aktiver</b>                                                   |                |                    |                   |
| Investerings ejendomme                                                        | 0              | 0                  | 35.203.948        |
| Igangværende projekter investerings ejendomme                                 | 0              | 0                  | 568.482           |
|                                                                               |                |                    |                   |
| <b>Langfristede passiver</b>                                                  |                |                    |                   |
| Realkreditlån                                                                 | 0              | -20.834.354        | 0                 |
|                                                                               |                |                    |                   |
| <b>Kortfristede passiver</b>                                                  |                |                    |                   |
| Realkreditlån                                                                 | 0              | -98.378            | 0                 |
|                                                                               |                |                    |                   |
| <b>Finansielle aktiver</b>                                                    |                |                    |                   |
| Afledte finansielle instrumenter                                              | 0              | 1.181.888          | 0                 |
|                                                                               |                |                    |                   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                                                      |                |                    |                   |
| Værdipapirer                                                                  | 481.656        | 0                  | 0                 |
| <b>Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen</b> | <b>481.656</b> | <b>-19.750.844</b> | <b>35.772.430</b> |
|                                                                               |                |                    |                   |
|                                                                               |                |                    |                   |

|                                               |          |             |            |
|-----------------------------------------------|----------|-------------|------------|
| DKK 1.000                                     | Niveau 1 | Niveau 2    | Niveau 3   |
| <b>30. juni 2024</b>                          |          |             |            |
|                                               |          |             |            |
| <b>Langfristede aktiver</b>                   |          |             |            |
| Investerings ejendomme                        | 0        | 0           | 33.912.147 |
| Igangværende projekter investerings ejendomme | 0        | 0           | 641.770    |
|                                               |          |             |            |
| <b>Langfristede passiver</b>                  |          |             |            |
| Realkreditlån                                 | 0        | -20.503.795 | 0          |
|                                               |          |             |            |
| <b>Kortfristede passiver</b>                  |          |             |            |
| Realkreditlån                                 | 0        | -93.059     | 0          |
|                                               |          |             |            |
| <b>Finansielle aktiver</b>                    |          |             |            |
| Afledte finansielle instrumenter              | 0        | 1.574.654   | 0          |

|                                                                               |                 |                    |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------|-------------------|
|                                                                               |                 |                    |                   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                                                      |                 |                    |                   |
| Værdipapirer                                                                  | 487.633         | 0                  | 0                 |
| <b>Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen</b> | <b>487.633</b>  | <b>-19.022.200</b> | <b>34.553.917</b> |
|                                                                               |                 |                    |                   |
|                                                                               |                 |                    |                   |
| <b>DKK 1.000</b>                                                              | <b>Niveau 1</b> | <b>Niveau 2</b>    | <b>Niveau 3</b>   |
| <b>31. december 2024</b>                                                      |                 |                    |                   |
|                                                                               |                 |                    |                   |
| <b>Langfristede aktiver</b>                                                   |                 |                    |                   |
| Investeringsejendomme                                                         | 0               | 0                  | 34.712.087        |
| Igangværende projekter investeringsejendomme                                  | 0               | 0                  | 436.275           |
|                                                                               |                 |                    |                   |
| <b>Langfristede passiver</b>                                                  |                 |                    |                   |
| Realkreditlån                                                                 | 0               | -20.447.382        | 0                 |
|                                                                               |                 |                    |                   |
| <b>Kortfristede passiver</b>                                                  |                 |                    |                   |
| Realkreditlån                                                                 | 0               | -94.836            | 0                 |
|                                                                               |                 |                    |                   |
| <b>Finansielle aktiver</b>                                                    |                 |                    |                   |
| Afledte finansielle instrumenter                                              | 0               | 976.791            |                   |
|                                                                               |                 |                    |                   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                                                      |                 |                    |                   |
| Værdipapirer                                                                  | 484.535         | 0                  | 0                 |
| <b>Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen</b> | <b>484.535</b>  | <b>-19.565.427</b> | <b>35.148.362</b> |
|                                                                               |                 |                    |                   |
| Der er ikke sket væsentlige overførsler mellem niveauerne i perioderne.       |                 |                    |                   |

*Afstemning af dagsværdihierarki fra primo til ultimo for niveau 3*

|                                             |                              |                                                     |
|---------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>DKK 1.000</b>                            | <b>Investeringsejendomme</b> | <b>Igangværende projekter investeringsejendomme</b> |
|                                             |                              |                                                     |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2025</b> | <b>34.712.087</b>            | <b>436.275</b>                                      |
| Tilgang, køb                                | 192.540                      | 0                                                   |
| Tilgang forbedring                          | 39.170                       | 241.385                                             |

|                                                |                   |                |
|------------------------------------------------|-------------------|----------------|
| Overførsel                                     | 109.178           | -109.178       |
| Afgang                                         | -76.552           | 0              |
| Værdiregulering                                | 227.525           | 0              |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>     | <b>35.203.948</b> | <b>568.482</b> |
|                                                |                   |                |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2024</b>    | <b>33.880.255</b> | <b>444.252</b> |
| Tilgang, køb                                   | 191.556           | 0              |
| Tilgang forbedring                             | 31.542            | 301.501        |
| Overførsel                                     | 103.983           | -103.983       |
| Afgang                                         | -42.569           | 0              |
| Værdiregulering                                | -252.620          | 0              |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>     | <b>33.912.147</b> | <b>641.770</b> |
|                                                |                   |                |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2024</b>    | <b>33.880.255</b> | <b>444.252</b> |
| Tilgang, køb                                   | 193.283           | 0              |
| Tilgang forbedring                             | 69.206            | 512.571        |
| Overførsel                                     | 519.070           | -520.548       |
| Afgang                                         | -69.403           | 0              |
| Værdiregulering                                | 119.676           | 0              |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b> | <b>34.712.087</b> | <b>436.275</b> |
|                                                |                   |                |

## Vedhæftninger

- [Rapport for 1. halvår 2025.pdf](#)