

Jeudan A/S - Rapport for 1. halvår 2021

19.8.2021 13:36:36 CEST | Jeudan A/S | Halvårsrapport

Nettoudlejning på DKK 61 mio. ved halvåret - en tredobling i forhold til hele 2020 - hvor en stor del har økonomisk effekt i 2022 efter ombygning og indflytning

Den høje kundetilgang medfører stigende udlejningsprocent i København til 97,8 mod 94,9 ved årsskiftet

- Omsætning på DKK 772 mio. i første halvår 2021 mod DKK 736 mio. for samme periode sidste år
- Resultat før finansielle poster (EBIT) på DKK 431 mio., svarende til niveauet sidste år
- Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 378 mio., svarende til niveauet sidste år
- Stigende renteniveau medfører positiv kursregulering af finansielle gældsforpligtelser med DKK 571 mio.
- Resultat før skat på DKK 1.149 mio. mod DKK 30 mio. for samme periode sidste år
- Nettoudlejning på DKK 61 mio. mod DKK -20 mio. for samme periode sidste år, hvor en stor del har økonomisk effekt i 2022 efter ombygning og indflytning
- Jeudan forventer fortsat et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) for 2021 i niveauet DKK 735-780 mio. (2020: DKK 733 mio.) på baggrund af en omsætning på DKK 1,6-1,7 mia. (2020: DKK 1.534 mio.)

"Vi kan i dag præsentere et regnskab for de første 6 måneder af 2021 med et tilfredsstillende driftsresultat. Det vidner om at vores forretningsmodel og vores bestræbelser på at have en tæt dialog med kunderne fortsat er den rigtige tilgang" siger adm. direktør Per W. Hallgren.

Per W. Hallgren fortsætter: " Det er tilfredsstillende at konstatere, at vores mangeårige fokus på at imødekomme kundernes efterspørgsel efter velbeliggende lokaler, attraktive lejevilkår og en samarbejdspartner snarere end blot en udlejer, fortsat kaster gode resultater af sig. Det udtrykt ved en høj udlejningsprocent på 97,8, en bruttoudlejning på DKK 125 mio., svarende til 70.000 m² og en nettoudlejning på DKK 61 mio. for første halvår 2021 der svarer til en tredobling sammenlignet med hele 2020. Nogle af vores udviklingsejendomme når ikke at blive udbudt, men lejes ud under renovering. Og samtidigt er det blevet mere udfordrende at hjælpe eksisterende kunder med ændrede behov videre i andre af vores lejemål. Det stiller stigende krav til kundernes tålmodighed, men også vores egne medarbejderes kreativitet, når det kommer til interne rokader og hjælp til at finde mere plads på kundernes nuværende adresser. Noget vores dygtige arkitekter, projektledere, salgschefer og kundechefer heldigvis har indgående erfaring med. Vi ser fortsat frem til at byde flere nye kunder, der ønsker en stærk samarbejdspartner, tilgængelighed og et højt serviceniveau, velkommen i Jeudan."

Yderligere oplysninger:

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

DKK mio.	2. kv. 2021	2. kv. 2020	1. halvår 2021	1. halvår 2020	2020
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	373	370	772	736	1.534
Bruttoresultat	272	261	504	489	972
Resultat før finansielle poster EBIT	235	234	431	429	834
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	209	207	378	379	733
Kurs- og værdireguleringer	265	-151	770	-349	-155
Resultat før skat	474	56	1.149	30	578
Resultat	369	44	895	23	451
Balance (ultimo)					
Investeringsejendomme m.m.	28.712	27.003	28.712	27.003	28.299
Samlede aktiver	29.034	27.414	29.034	27.414	28.638
Egenkapital	8.617	7.437	8.617	7.437	7.863
Forpligtelser	20.417	19.977	20.417	19.977	20.775

Pengestrømme						
Driftsaktiviteter		188	266	320	498	891
Investeringsaktiviteter		-92	-427	-143	-611	-1.589
Finansieringsaktiviteter		-117	179	-204	286	913
Pengestrømme i alt		-21	18	-27	173	215
Regnskabsrelaterede nøgletal						
EBVAT/gns. egenkapital*	%	10,2	11,1	9,3	10,2	9,6
Forrentning af egenkapital (ROE)*	%	18,1	2,4	21,9	0,6	5,9
Egenkapitalandel, ultimo	%	29,7	27,1	29,7	27,1	27,5
Rentedækning	x	8,2	8,1	7,5	7,9	7,5
Aktierelaterede nøgletal						
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	267	252	267	252	248
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK	155	134	155	134	142
Pris/indre værdi (P/BV)	X	1,72	1,88	1,72	1,88	1,75
EBIT pr. aktie (EBITPS)*	DKK	17,0	16,9	15,6	15,5	15,1
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)*	DKK	15,1	14,9	13,7	13,7	13,2
Resultat pr. aktie (EPS)*	DKK	26,7	3,2	32,3	0,8	8,1
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)*	DKK	13,5	19,2	11,5	18,0	16,1
Antal aktier, ultimo	1.000	55.432	55.432	55.432	55.432	55.432
Markedsværdi, ultimo	DKK mio.	14.800	13.969	14.800	13.969	13.747
* omregnet til årsbasis						

LEDELSESBERETNING

Koncernens omsætning i første halvår 2021 udgjorde DKK 772 mio. mod DKK 736 mio. i samme periode sidste år. Stigningen dækker over såvel øgede lejeindtægter i Ejendomme som et øget aktivitetsniveau i Service.

Resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde DKK 431 mio. mod DKK 429 mio. for samme periode sidste år.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde DKK 378 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.

Bestyrelsen betragter resultatet som tilfredsstillende.

Et stigende renteniveau i første halvår 2021 har medført positive kursreguleringer af de finansielle gældsforpligtelser på DKK 571 mio. mod en negativ regulering for samme periode sidste år på DKK 452 mio.

Resultat før skat blev herefter DKK 1.149 mio. mod DKK 30 mio. for samme periode sidste år.

Udlejning

I efteråret 2020 gennemførte Jeudan en omfattende analyse af de mest afgørende faktorer for kundernes valg af kontorlokaler. En pålidelig udlejer, fleksible kontraktvilkår og gode parkeringsmuligheder var blandt de mest afgørende, hvorfor en række markedsrettede initiativer med afsæt i Jeudans fleksible vilkår, målrettet såvel eksisterende som potentielle kunder, blev iværksat. Det suppleret med gode annonceringsmuligheder, grundet nedsat aktivitet fra andre annoncører, vurderes at være blandt grundene til at Jeudan har oplevet en stor efterspørgsel på velbeliggende lejemål i veldrevne ejendomme med gode parkeringsmuligheder og let adgang til offentlig transport. En positiv efterspørgsel som også driver væksten i første halvår 2021.

I første halvår 2021 er der indgået nye lejekontrakter med en samlet årlig leje på DKK 125 mio. mod DKK 52 mio. for samme periode sidste år. Det er meget tilfredsstillende at konstatere, at omfanget af nye lejekontrakter er mere end fordoblet. En stor del af udlejningerne i 2021 vil dog først have økonomisk effekt i 2022, når de udlejede erhvervslejemål er ombygget og indrettet og de nye kunder er budt velkommen.

Opsigelser af erhvervs- og boliglejemål har udviklet sig tilsvarende fornuftigt med et lavt niveau af opsigelser i første halvår 2021 svarende til en årsleje på DKK 64 mio. mod DKK 72 mio. for samme periode sidste år.

Nettoudlejningen for første halvår 2021 blev dermed DKK 61 mio. mod en negativ nettoudlejning på DKK -20 mio. for samme periode sidste år, svarende til en forbedring på ca. DKK 80 mio. i årsleje. Nettoudlejningen er dermed tredoblet sammenlignet med hele 2020, hvor den udgjorde DKK 20 mio.

Næsten 95 % af Jeudans ejendomsportefølje er beliggende i København. Her udgjorde Jeudans udlejningsprocent ekskl. udviklings ejendomme 97,8 ultimo juni 2021 mod 94,9 ultimo 2020, svarende til en stigning på 2,9 procentpoint. Det generelle kontorudlejningsmarked i København havde ultimo marts 2021, der er senest offentliggjorte tal, en udlejningsprocent på 92,6, og det er Jeudans forventning, at det generelle kontorudlejningsmarked i København har haft en stigende tomgang i andet kvartal 2021.

Investeringsmarked

Velbeliggende primære ejendomme i Indre København med et stabilt cash flow oplever en fortsat stor interesse som følge af et lavt renteniveau, stort placeringsbehov og fornuftige udlejningsprocenter. Dette ses afspejlet i fortsat lave afkastkrav og en relativ stor omsætningsvolumen for første halvår 2021.

Omsætningsvolumen blev i første halvår 2021 på godt DKK 40 mia., hvilket er højere end samme periode i såvel 2019 som 2020. Omsætningen er primært drevet af boligejendomme, og investeringerne er jævnt fordelt mellem indenlandske og udenlandske investorer. Den store aktivitet ses primært drevet af et likviditetsoverskud og placeringsbehov hos køberfeltet trods et begrænset udbud.

Centralt placerede kontorejendomme i København oplever fortsat stor efterspørgsel, og udbuddet er fortsat begrænset. Primærsegmentet har høje og stabile udlejningsprocenter med et stabilt cash flow til følge. Dette kombineret med svagt stigende lejeniveauer gør primære kontorejendomme i København til en relativt stabil investering med lav risiko. Som følge heraf vurderes afkastniveauet for kontorejendomme fortsat på et historisk lavt niveau.

Jeudan har oplevet en stor interesse for kontorlejemål med stigende udlejningsprocenter til følge. Denne positive udvikling ses som et resultat af de underliggende tendenser på kontormarkedet. Erhvervskunder ønsker et højt serviceniveau, fleksibilitet i aftaleforholdene og efterspørger attraktive lejemål på centrale beliggenheder, der kan tiltrække især yngre medarbejdere. Jeudan har allerede for år tilbage tilpasset kundekonceptet og aftaleforholdene herefter, og ejendomsporteføljen er primært bestående af netop den efterspurgte type ejendomme. Det gør Jeudan, qua sin store tilstedeværelse i det centrale København, i stand til at tilbyde erhvervskunder et bredt sortiment af kontorfaciliteter med mulighed for skalering, når kundernes behov ændrer sig.

Detailhandlen har været hårdt ramt af COVID-19 samt de underliggende tendenser i samfundet karakteriseret ved øget nethandel og ændrede forbrugsvaner. Indtjeningsgrundlaget i flere detailbutikker har derfor været negativt påvirket med deraf faldende efterspørgsel efter detaillejemål. Jeudan har forsøgt at imødegå dette med fleksible aftalevilkår, hvilket har medført en positiv respons og fornuftige udlejningsprocenter af de trods alt begrænsede detaillejemål i Jeudans portefølje. Dog er den aktuelle risiko og et stigende afkastkrav som følge af de beskrevne tendenser medvirkende til faldende priser for detail ejendomme.

Boligmarkedet i København er fortsat eftertragtet blandt investorer, hvilket ses afspejlet i lave afkastkrav drevet af lave tomgangsniveauer og stigende indbyggertal. Jeudan oplever en stor boligefterspørgsel og har i 2021 haft et historisk lavt udbud af ledige boliglejemål. Der ses især en stor efterspørgsel efter større velbeliggende og unikke boliger, hvorimod interessen efter standardiserede familieboliger er mere stagnerende.

Aktiviteten i handlen med boligejendomme har været stor i første halvår 2021 og har udgjort mere end halvdelen af den samlede omsætningsaktivitet på markedet.

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

COVID-19

Den delvise nedlukning af samfundet fra december 2020 har præget første halvår 2021. I foråret 2020 indgik Jeudan henstandsaftaler for ca. DKK 40 mio., der 30. juni 2021 var nedbragt til ca. DKK 6 mio. I første halvår 2021 har et mindre antal kunder fået forlænget deres tilbagebetalingsaftaler, da de afventer udbetalinger fra kompensationsordninger.

I foråret 2020 etablerede Jeudan fuldt udstyrede hjemmearbejdspladser til alle koncernens kontormedarbejdere. Blandt medarbejderne indenfor byggeri og service er der arbejdet i mindre grupper for at minimere eventuel smitterisiko. Alle tiltag er vurderet og prioriteret med henblik på at opretholde det høje serviceniveau overfor koncernens kunder, hvilket alene har været muligt med hjælp fra Jeudans dygtige og engagerede medarbejdere. Hen over sommeren 2021 er opdelingen i grupper samt det tvungne hjemmearbejde ophævet, så alle medarbejdere har mulighed for igen at møde på kontoret og på byggepladser m.m. Tilsvarende gennemføres på ny fysiske kundemøder uden begrænsninger. Der er fortsat fokus på naturlig afstand og god håndhygiejne.

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

REGNSKABSBERETNING

Investerings ejendomme

Lejeindtægter m.v. udgjorde i første halvår 2021 DKK 625 mio. mod DKK 614 mio. i samme periode sidste år. Nyinvesteringerne i 2020 indeholder i stor udstrækning ledige arealer, der først skal indrettes og ombygges for at udlejningspotentialer kan udnyttes. På en del af disse arealer er der nu – som anført ovenfor – indgået lejeaftaler, der efter ombygning træder i kraft i starten af 2022. Jeudans samlede lejepotentiale (ledige og opsagte lejemål) udgør herefter ca. DKK 110 mio., hvoraf ca. DKK 38 mio. relaterer sig til udviklings ejendomme, der skal indrettes og ombygges, før de er udlejningsbare. Herudover er Jeudans parkeringsindtægter i København påvirket af den i perioden delvise nedlukning af samfundet. Jeudan har dog set en normalisering i slutningen af perioden.

Ejendommenes *driftsomkostninger* udgjorde DKK 143 mio. mod DKK 134 mio. i samme periode sidste år. Stigningen kan henføres til nyinvesteringer med ledige arealer, der ikke modsvares med lejeindtægter her og nu samt lidt højere vedligeholdelsesomkostninger, herunder istandsættelse af ledige lejemål.

Herefter udgjorde segmentets *bruttoresultat* DKK 482 mio. mod DKK 480 mio. i samme periode sidste år.

Service

Med en omsætning for første halvår 2021 på DKK 313 mio. mod DKK 252 mio. for samme periode sidste år blev aktivitetsniveauet i Service højere. Medvirkende hertil er den fortsat positive udvikling i udlejning af ledige arealer og tilhørende istandsættelser og indretninger.

Drifts- og produktionsomkostningerne udgjorde DKK 274 mio. mod DKK 236 mio. for samme periode sidste år og kan henføres til det stigende aktivitetsniveau.

Herefter udgjorde *bruttoresultatet* DKK 39 mio. mod DKK 16 mio. for samme periode sidste år.

Koncern

Koncernens *salgs- og marketingomkostninger* udgjorde DKK 8 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.

Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde DKK 65 mio. mod DKK 52 mio. for samme periode sidste år. Nyinvesteringer i 2020, et konkurrencepræget udlejningsmarked med nyansættelser i kundevedtøgte funktioner for at håndtere det øgede aktivitetsniveau er medvirkende til stigningen. Herudover var omkostningerne i første halvår 2020 lavere end sædvanligt, da COVID-19 medførte midlertidige stop for nyansættelser, kursusaktiviteter m.m. Disse aktiviteter blev udskudt, til der var opnået en større vished for konsekvenserne af COVID-19 og påvirker dermed først i 2021. Den relative store stigning i første halvår 2021 sammenlignet med 2020 forventes ikke at fortsætte i andet halvår 2021. På årsbasis forventes en nettovækst på 5-10 %.

Koncernens *resultat før finansielle poster* (EBIT) udgjorde herefter DKK 431 mio. mod DKK 429 mio. for samme periode sidste år.

De finansielle poster (netto) udgjorde DKK -53 mio. mod DKK -50 mio. for samme periode sidste år. Stigningen kan henføres til et stigende forretningsomfang med finansiering af ejendomsinvesteringer i 2020 for mere end DKK 1 mia. Den samlede rentebærende gæld udgjorde DKK 17,8 mia. ultimo juni 2021 mod DKK 17,6 mia. ultimo juni 2020.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde herefter DKK 378 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.

Kurs- og værdireguleringer

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

Jeudan har senest i december 2020 vurderet det fastsatte afkastkrav for den enkelte ejendom og vurderer ikke, at der på nuværende tidspunkt er grundlag for at ændre afkastkravene. Værdiregulering pr. 30. juni 2021 er dermed foretaget ud fra en vurdering af udviklingen i de aktuelle lejeniveauer på Jeudans ejendomsportefølje. Den samlede *værdiregulering af ejendommene* pr. 30. juni 2021 blev på DKK 191 mio. mod DKK 104 mio. for samme periode sidste år.

Salg af ejendomme udenfor fokusområdet har medført en gevinst på DKK 8 mio. i første halvår 2021.

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

På baggrund af et stigende renteniveau i første halvår 2021 er der pr. 30. juni 2021 opgjort en *positiv regulering af de finansielle forpligtelser* på DKK 571 mio. mod en negativ regulering på DKK 452 mio. for samme periode sidste år.

Resultatet før skat udgjorde herefter DKK 1.149 mio. mod DKK 30 mio. for samme periode sidste år.

Efter skat blev halvårets resultat DKK 895 mio. mod DKK 23 mio. for samme periode sidste år.

Forrentning af egenkapitalen (omregnet til helår) udgør herefter 21,9 %.

Balancen

Ejendomme inkl. igangværende projekter udgjorde ultimo juni 2021 DKK 28,7 mia. mod DKK 27,0 mia. på samme tidspunkt sidste år og DKK 28,3 mia. ved årsskiftet. De materielle aktiver blev netto forøget med DKK 418 mio. i første halvår 2021. Stigningen kan henføres til halvårets ejendoms køb, forbedringer af ejendomme, afholdte omkostninger ved igangværende byggeprojekter samt halvårets værdiregulering.

Jeudan har indgået aftaler om køb af boligejendommen Nørre Søgade 7 og kontorejendommen Tømmergravsgade 4-6 – begge København. Ejendommene overtages i løbet af tredje kvartal 2021. Herudover har Jeudan i første kvartal 2021 købt det tidligere Østerbro Postkontor beliggende Øster Allé 1, ligesom Jeudan har indgået aftale om køb af Sankt Annæ Plads 3 med overtagelse i 2022, når nuværende ejer fraflytter. Ejendommene er købt for samlet DKK 406 mio.

I første halvår 2021 har Jeudan solgt ejendomme i Bagsværd, Frederikssund, Skovlunde og 2 mindre erhvervsejerlejligheder i København for samlet DKK 58 mio.

Koncernens egenkapital udgjorde pr. 30. juni 2021 DKK 8,6 mia. mod DKK 7,4 mia. pr. 30. juni 2020 og DKK 7,9 mia. ved årsskiftet. Udviklingen dækker over halvårets resultat fratrasket udloddet udbytte på DKK 133 mio. samt køb af egne aktier for DKK 11 mio. Aktierne er købt til afdækning af medarbejderaktieordninger.

Egenkapitalandelen udgjorde 29,7 % ultimo juni 2021 mod 27,1 % ultimo juni 2020 og 27,5 % ved årsskiftet.

De langfristede forpligtelser udgjorde DKK 19,1 mia. pr. 30. juni 2021 mod DKK 18,7 mia. pr. 30. juni 2020 og DKK 19,5 mia. ved årsskiftet. Reduktionen siden årsskiftet kan henføres til et fald i de finansielle gældsforpligtelser som følge af stigningen i renteniveauet. Modsatrettet virker delvist en stigning i udskudt skat.

Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen *før ændring i driftskapitalen* udgjorde i første halvår 2021 DKK 386 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.

Efter ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 320 mio. mod DKK 498 mio. for samme periode sidste år. Faldet kan primært henføres til de i 2020 udskudte betalingstidspunkter for A-skatter og anden rate af dækningsafgift, der opkræves i 2021.

Likviditetspåvirkningen fra *investeringsaktiviteterne*, der primært kan henføres til periodens nettoejendoms køb og forbedringer af ejendomme, udgjorde DKK -143 mio. mod DKK -611 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* udgjorde DKK -204 mio. mod DKK 286 mio. for samme periode sidste år. Finansieringsaktiviteterne kan primært henføres til afdrag på gælden samt udbetaling af aktieudbytte.

Herefter udgjorde *de samlede pengestrømme* DKK -27 mio. mod DKK 173 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetsberedskabet (inkl. trækningsrettigheder) udgjorde DKK 951 mio. pr. 30. juni 2021 mod DKK 1.187 mio. ultimo juni 2020 og DKK 978 mio. ved årsskiftet.

Ledelsesberetning andet kvartal 2021

Koncernomsætningen udgjorde i andet kvartal 2021 DKK 373 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.

Koncernens resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde DKK 235 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde DKK 209 mio., tillige svarende til niveauet for samme periode sidste år. Værdireguleringer af ejendomme blev på baggrund af udviklingen i lejeniveauet positive med DKK 195 mio. mod DKK 103 mio. for samme periode sidste år.

Kursreguleringer af de finansielle gældsforpligtelser blev grundet et svagt stigende renteniveau positive med DKK 70 mio. mod negative reguleringer for samme periode sidste år på DKK 254 mio.

Resultat før skat blev herefter DKK 474 mio. mod DKK 56 mio. for samme periode sidste år.

Begivenheder efter 30. juni 2021

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

Forventninger 2021

Udviklingen i COVID-19 pandemien, herunder nedlukning af samfundet, der er fortsat ind i 2021, medfører en betydelig usikkerhed omkring udviklingen på ejendomsmarkedet og de finansielle markeder.

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

På baggrund af de aktuelle ejendomsinvesteringer forventes fortsat en nettoomsætning på DKK 1,6-1,7 mia. (2020: DKK 1.534 mio.).

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

Efter finansielle omkostninger forventes fortsat et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i niveauet DKK 735-780 mio. (2020: DKK 733 mio.).

De her beskrevne forventninger til den økonomiske udvikling er ifølge deres natur forbundet med risici og usikkerhedsfaktorer, der kan medføre væsentlige afvigelser i forhold til det forventede. Usikkerhedsfaktorerne udgøres blandt andet af udviklingen i COVID-19 situationen, leje- og serviceindtægter, omkostninger til drift og vedligeholdelse samt i et vist omfang rentesatser. For en uddybning af disse og andre faktorer henvises til afsnittet om risikofaktorer i Jeudans seneste årsrapport.

Ansvarlighed - Et grønnere Jeudan

I forbindelse med årsregnskabet for 2020 offentliggjorde Jeudan også en ambitiøs ansvarlighedsrapport, der omhandler et grønnere Jeudan (environment), et stærkere Jeudan (social) og et Jeudan med ansvarlige relationer (governance).

Den grønne omstilling, som er en væsentlig del af Jeudans samlede ESG-indsats, er en definerende udfordring i vores tid, og Jeudan ønsker naturligvis at gøre en forskel her. Et grønnere Jeudan indeholder derfor en række initiativer frem mod 2025. Der er iværksat en gennemgang af leverandørsamarbejder, fokus på bortskaffelse af byggeaffald og genbrug af byggematerialer, ligesom omstilling fra konventionelle biler over mod elbiler, elcykler m.m. løbende foretages. Derudover er iværksat en lang række initiativer indenfor de øvrige områder (social og governance) i overensstemmelse med de ambitioner, der fremgår af ansvarlighedsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

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 2020.

Bilag

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

FINANSKALENDER

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

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. juni 2021 for Jeudan A/S.

Delårsrapporten, som ikke er revideret eller gennemgået af Koncernens revisor, er aflagt i overensstemmelse med IAS 34, *Præsentation af delårsrapporter*, som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Det er vores opfattelse, at delårsrapporten giver et retvisende billede af Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af Koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. juni 2021.

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

København, 19. august 2021

Direktionen

Per Wetke Hallgren
Adm. direktør

Bestyrelsen

Niels Jacobsen
(formand)

Claus Gregersen
(næstformand)

Tommy Pedersen

Helle Okholm

Nicklas Hansen

Resultatopgørelse

DKK 1.000	2. kv.	2. kv.	1. halvår	1. halvår		
	2021	2020	2021	2020	2020	
Nettoomsætning	372.726	370.222	772.040	735.796	1.534.076	
Driftsomkostninger	-101.215	-109.023	-267.944	-246.889	-561.774	

Bruttoresultat		271.511	261.199	504.096	488.907	972.302
Salgs- og marketingomkostninger		-4.352	-4.238	-7.876	-8.014	-16.864
Administrationsomkostninger		-32.069	-23.408	-65.031	-51.688	-121.071
Resultat før finansielle poster (EBIT)		235.090	233.553	431.189	429.205	834.367
Finansielle indtægter		2.669	2.595	5.274	5.563	11.359
Finansielle omkostninger		-29.049	-29.169	-58.012	-55.334	-112.979
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)		208.710	206.979	378.451	379.434	732.747
Gevinst/tab ejendomme		194.900	102.732	199.418	102.732	409.540
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser		70.411	-253.627	570.960	-452.050	-564.112
Resultat før skat		474.021	56.084	1.148.829	30.116	578.175
Skat af periodens resultat		-104.758	-12.395	-253.891	-6.656	-127.263
Periodens resultat		369.263	43.689	894.938	23.460	450.912
Periodens resultat pr. aktie (DKK)		6,67	0,79	16,15	0,42	8,14
Periodens resultat pr. aktie, udvandet (DKK)		6,67	0,79	16,15	0,42	8,14
Totalindkomstoppgørelse						
DKK 1.000		2. kv.	2. kv.	1. halvår	1. halvår	
		2021	2020	2021	2020	2020
Periodens resultat		369.263	43.689	894.938	23.460	450.912
Anden totalindkomst		0	0	0	0	0
Totalindkomst		369.263	43.689	894.938	23.460	450.912

-

Balance

DKK 1.000		30. jun.	30. jun.	31. dec.
		2021	2020	2020
Aktiver				
Materielle aktiver:				
Investeringsejendomme		28.171.185	26.724.385	27.981.947
Domicilejendom		203.013	0	0
Igangværende projekter, investeringsejendomme		337.508	279.060	317.490
Driftsmateriel og inventar		35.888	32.815	30.536
Materielle aktiver i alt		28.747.594	27.036.260	28.329.973
Langfristede aktiver i alt		28.747.594	27.036.260	28.329.973
Tilgodehavender:				
Indestående Grundejernes Investeringsfond		8.749	11.930	8.372
Igangværende arbejder		174.161	108.632	118.929
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser		26.934	59.085	38.500
Selskabsskat		4.203	12.936	4.203
Andre tilgodehavender		34.460	18.606	17.515
Periodeafgrænsningsposter		28.223	31.401	10.198

Tilgodehavender i alt		276.730	242.590	197.717
Likvide beholdninger og værdipapirer		9.687	135.482	110.677
Kortfristede aktiver i alt		286.417	378.072	308.394
AKTIVER I ALT		29.034.011	27.414.332	28.638.367

DKK 1.000	30. jun.	30. jun.	31. dec.	
	2021	2020	2020	
Passiver				
Egenkapital:				
Aktiekapital	1.108.645	1.108.645	1.108.645	
Overført resultat	7.508.481	6.328.044	6.754.693	
Egenkapital i alt	8.617.126	7.436.689	7.863.338	
Langfristede forpligtelser:				
Realkreditlån	15.082.877	14.783.062	15.630.874	
Finansieringsinstitutter	1.943.887	2.187.469	2.065.169	
Deposita	160.663	164.551	162.601	
Udskudt skat	1.892.802	1.523.473	1.643.145	
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	14.602	13.006	13.916	
Anden gæld	28.357	16.748	28.357	
Langfristede forpligtelser i alt	19.123.188	18.688.309	19.544.062	
Kortfristede forpligtelser:				
Realkreditlån	123.557	108.085	113.394	
Finansieringsinstitutter	696.835	705.101	663.952	
Deposita	190.867	181.287	182.749	
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	255	224	248	
Modtagne forudbetalinger fra kunder	53.416	48.896	95.510	
Leverandørgæld	131.832	94.939	76.490	
Anden gæld	47.063	78.087	60.189	
Periodeafgrænsningsposter	49.872	72.715	38.435	
Kortfristede forpligtelser i alt	1.293.697	1.289.334	1.230.967	
Forpligtelser i alt	20.416.885	19.977.643	20.775.029	
PASSIVER I ALT	29.034.011	27.414.332	28.638.367	

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000	Aktie-	Overført	Egenkapital
	kapital	resultat*	i alt
Egenkapital 1. januar 2020	1.108.645	6.307.444	7.416.089

Periodens resultat	-	23.460	23.460	
Anden totalindkomst	-	0	0	
Totalindkomst i alt	-	23.460	23.460	
Køb af egne aktier	-	-2.860	-2.860	
Egenkapital 30. juni 2020	1.108.645	6.328.044	7.436.689	
Periodens resultat	-	427.452	427.452	
Anden totalindkomst	-	0	0	
Totalindkomst i alt	-	427.452	427.452	
Køb af egne aktier		-803	-803	
Egenkapital 31. december 2020	1.108.645	6.754.693	7.863.338	
Periodens resultat	-	894.938	894.938	
Anden totalindkomst	-	0	0	
Totalindkomst i alt	-	894.938	894.938	
Betalt udbytte	-	-133.037	-133.037	
Udbytte egne aktier	-	37	37	
Køb af egne aktier	-	-10.670	-10.670	
Aktiebaseret vederlæggelse	-	2.520	2.520	
Egenkapital 30. juni 2021	1.108.645	7.508.481	8.617.126	
* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 30.juni 2021				
med t.DKK 2.061.874 (1. januar 2021: t.DKK 2.061.874; 1. januar 2020: t.DKK 2.061.874)				

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	2. kv.	2. kv.	1. halvår	1. halvår	
	2021	2020	2021	2020	2020
Resultat før finansielle poster (EBIT)	235.090	233.553	431.189	429.205	834.367
Modtagne finansielle indtægter	2.569	2.595	5.174	5.563	11.359
Betalte finansielle omkostninger	-29.231	-27.974	-58.260	-53.960	-112.896
Resultatført aktiebaseret vederlæggelse	2.520	0	2.520	0	0
Regnskabsmæssige afskr./nedskr.	4.526	5.044	9.714	10.552	18.197
Modtaget/betalt selskabsskat	0	0	-4.234	-5.181	2.617
Pengestrømme før ændring i driftskapital	215.474	213.218	386.103	386.179	753.644
Ændring i driftskapital:					
Tilgodehavender	-28.618	-10.630	-78.913	-7.076	29.064
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	277	187	694	415	1.015
Leverandørgæld m.m.	368	63.347	11.807	118.884	107.771
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	187.501	266.122	319.691	498.402	891.494
Igangværende projekter investeringsejendomme	-117.713	-87.075	-188.414	-190.694	-388.758
Forbedringer investeringsejendomme	-2.627	-27.491	-16.307	-73.261	-115.322
Køb af investeringsej. med fradrag af dep.	200	-243.953	-67.109	-276.147	-1.050.502

Salg af investeringsejd. med fradrag af dep.	-4.076	3.960	34.521	3.960	18.781
Likvide beholdninger som er deponeret/frigivet	37.525	-70.000	108.276	-70.000	-43.800
Driftsmateriel og inventar, netto	-5.514	-2.733	-13.645	-5.052	-9.875
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt	-92.205	-427.292	-142.678	-611.194	-1.589.476
Optagelse af realkreditlån	873.369	285.436	873.369	493.738	1.747.833
Indfrielse af realkreditlån	-757.553	0	-757.572	0	-443.146
Afdrag på realkreditlån	-32.575	-27.923	-60.861	-58.550	-115.275
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-61.517	-69.898	-123.030	-139.952	-263.111
Modtagne deposita, netto	5.392	-5.529	7.406	-6.680	-10.069
Køb af egne aktier	-10.670	-2.860	-10.670	-2.860	-3.663
Betalt udbytte	-133.000	0	-133.000	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt	-116.554	179.226	-204.358	285.696	912.569
Pengestrømme i alt	-21.258	18.056	-27.345	172.904	214.587
Likviditet 1. januar	-422.832	-476.484	-416.745	-631.332	-631.332
Likviditet 30. juni	-444.090	-458.428	-444.090	-458.428	-416.745

DKK 1.000	2. kv.	2. kv.	1. halvår	1. halvår	
	2021	2020	2021	2020	2020
Specifikation:					
Likvide beholdninger ifølge regnskab	9.687	135.482	9.687	135.482	110.677
Likvide beholdninger som er deponeret	-524	-135.000	-524	-135.000	-108.800
Træk på driftskreditter	-453.253	-458.910	-453.253	-458.910	-418.622
Likviditet 30. juni	-444.090	-458.428	-444.090	-458.428	-416.745
Kreditfaciliteter	1.395.000	1.645.000	1.395.000	1.645.000	1.395.000
Finansielle reserver 30. juni	950.910	1.186.572	950.910	1.186.572	978.255

Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	3. kv. 2019	4. kv. 2019	1. kv. 2020	2. kv. 2020	3. kv. 2020	4. kv. 2020	1. kv. 2021	2. kv. 2021
Resultatopgørelse								
Nettoomsætning	413	378	366	370	411	387	399	373
Bruttoresultat	251	234	228	261	253	230	232	272
Resultat før finansielle poster	218	199	196	233	221	184	196	235
Resultat før kurs- og værdireg.	191	177	172	208	195	158	169	209
Kurs- og værdireguleringer	-476	732	-198	-151	-72	266	505	265
Resultat før skat	-285	909	-26	56	124	424	675	474
Resultat	-222	709	-20	44	96	331	526	369
Balance (ultimo)								
Investeringsejendomme m.m.	25.697	26.362	26.541	27.003	27.333	28.299	28.412	28.712
Samlede aktiver	26.278	26.702	26.874	27.414	28.024	28.638	28.736	29.034
Egenkapital	6.707	7.416	7.396	7.437	7.532	7.863	8.389	8.617

Pengestrømme								
Driftsaktiviteter	153	212	232	266	167	226	132	188
Investeringsaktiviteter	-279	-233	-184	-427	-496	-482	-51	-92
Finansieringsaktiviteter	226	-101	107	179	326	301	-87	-117

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 anlægs lån samt renteaftaler.
- Niveau 3: Værdiansættelsesmetoder, hvor eventuelle væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata. Beløbet svarer til Koncernens investeringsejendomme samt igangværende projekter investeringsejendomme.

DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
30. juni 2021			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	28.171.185
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	337.508
Langfristede passiver			
Realkreditlån	15.517.813	0	0
Finansieringsinstitutter	0	1.943.887	0
Afledte finansielle instrumenter	0	-434.936	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	123.557	0	0
Finansieringsinstitutter	0	243.582	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	15.641.370	1.752.533	28.508.693
DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
30. juni 2020			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	26.724.385
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	279.060
Langfristede passiver			
Realkreditlån	14.723.145	0	0
Finansieringsinstitutter	0	2.187.469	0
Afledte finansielle instrumenter	0	59.917	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	108.085	0	0
Finansieringsinstitutter	0	246.191	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	14.831.230	2.493.577	27.003.445
DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
31. december 2020			

Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	27.981.947
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	317.490
Langfristede passiver			
Realkreditlån	15.500.046	0	0
Finansieringsinstitutter	0	2.065.169	0
Afledte finansielle instrumenter	0	130.828	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	113.394	0	0
Finansieringsinstitutter	0	245.330	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	15.613.440	2.441.327	28.299.437
Der er ikke sket væsentlige overførsler mellem niveauerne i perioderne.			

-

-

Afstemning af dagsværdihierarki fra primo til ultimo for niveau 3

DKK 1.000	Investeringsejendomme	Igangværende projekter investeringsejendomme
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2021	27.981.947	317.490
Tilgang, køb	67.109	0
Tilgang forbedring	16.265	188.414
Overførsel	168.396	-168.396
Afgang	-253.866	0
Værdiregulering	191.334	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	28.171.185	337.508
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2020	26.125.541	236.117
Tilgang, køb	279.608	190.090
Tilgang forbedring	80.571	0
Overførsel	140.445	-140.445
Afgang	-5.652	-6.702
Værdiregulering	103.872	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	26.724.385	279.060
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2020	26.125.541	236.117
Tilgang, køb	1.058.672	384.351
Tilgang forbedring	124.296	0
Overførsel	297.007	-297.007
Afgang	-33.044	-5.971
Værdiregulering	409.475	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	27.981.947	317.490

Vedhæftninger

- [Rapport for 1. halvår 2021.pdf](#)