



Jeudan A/S - Delårsrapport for 1.-3. kvartal 2021

15.11.2021 13:16:59 CET | Jeudan A/S | Intern viden

Nettoudlejning på DKK 67 mio. – mere end en tredobling i forhold til hele 2020 – en stor del vil først få økonomisk effekt på EBIT i 2022 efter ombygning og indflytning Nettoresultat på DKK 1,0 mia.

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

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

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

Mange af Jeudans lejemål udlejes, før de enten er fraflyttet eller når at blive istandsat. For at imødekomme kundernes forestillingsevne åbnede vi i september et nyt showroom i Bredgade 45. Showroomet skal medvirke til at styrke Jeudans position i København, men griber også ind i et fælles ansvar om at skabe flere bæredygtige løsninger. Kunderne inviteres her indenfor til en dialog om bæredygtighed i alt fra brugen af intelligente løsninger til genbrug af materialer i vores lejemål."

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

Yderligere oplysninger:

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

DKK mio.		3. kv. 2021	3. kv. 2020	1.-3. kvartal 2021	1.-3. kvartal 2020	2020
Resultatopgørelse						
Nettoomsætning		531	411	1.303	1.147	1.534
Bruttoresultat		270	253	775	742	972
Resultat før finansielle poster EBIT		229	221	660	650	834
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)		201	195	579	575	733
Kurs- og værdireguleringer		-49	-71	722	-421	-155
Resultat før skat		152	124	1.301	154	578
Resultat		118	96	1.013	120	451
Balance (ultimo)						
Investeringsejendomme m.m.		29.040	27.333	29.040	27.333	28.299
Samlede aktiver		29.367	28.024	29.367	28.024	28.638
Egenkapital		8.738	7.532	8.738	7.532	7.863
Forpligtelser		20.629	20.492	20.629	20.492	20.775
Pengestrømme						
Driftsaktiviteter		199	167	519	665	891
Investeringsaktiviteter		-404	-496	-547	-1.107	-1.589
Finansieringsaktiviteter		119	325	-85	611	913
Pengestrømme i alt		-85	-4	-113	169	215
Regnskabsrelaterede nøgletal						
EBVAT/gns. egenkapital*	%	9,8	10,4	9,4	10,2	9,6
Forrentning af egenkapital (ROE)*	%	5,7	5,2	16,4	2,1	5,9
Egenkapitalandel, ultimo	%	29,8	26,9	29,8	26,9	27,5

Rentedækning	x	7,7	7,8	7,6	7,8	7,5
Aktierelaterede nøgletal						
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	249	224	249	224	248
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK	158	136	158	136	142
Pris/indre værdi (P/BV)	X	1,58	1,65	1,58	1,65	1,75
EBIT pr. aktie (EBITPS)*	DKK	16,5	15,9	15,9	15,6	15,1
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)*	DKK	14,5	14,1	13,9	13,8	13,2
Resultat pr. aktie (EPS)*	DKK	8,5	6,9	24,4	2,9	8,1
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)*	DKK	14,4	12,0	12,5	16,0	16,1
Antal aktier, ultimo	1.000	55.432	55.432	55.432	55.432	55.432
Markedsværdi, ultimo	DKK mio.	13.803	12.417	13.803	12.417	13.747
* omregnet til årsbasis						

LEDELSESBERETNING

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

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

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

Bestyrelsen betragter resultatet som tilfredsstillende.

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

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

Udlejning

I slutningen af 2020 gennemførte Jeudan en omfattende analyse af de mest afgørende faktorer for kundernes valg af kontorlokaler. En pålidelig udlejer, fleksible kontraktvilkår og gode parkeringsmuligheder var blandt de mest afgørende, hvorfor en række markedsrettede initiativer med afsæt i Jeudans fleksible vilkår, målrettet såvel eksisterende som potentielle kunder, blev iværksat. Det vurderes at være medvirkende til, at Jeudan har oplevet en stor efterspørgsel på velbeliggende lejemål i veldrevne ejendomme med gode parkeringsmuligheder og let adgang til offentlig transport. En positiv efterspørgsel som også driver væksten i de første tre kvartaler af 2021. Den positive udvikling, der kan aflæses i Jeudans høje udlejningsprocent, medfører dog også, at Jeudan i nogle situationer kan have udfordringer med at imødekomme eksisterende og potentielle kunders ændrede lokalebehov.

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

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

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

Næsten 95 % af Jeudans ejendomsportefølje er beliggende i København. Her udgjorde Jeudans udlejningsprocent ekskl. udviklingsejendomme 97,6 ultimo september 2021 mod 94,9 ultimo 2020, svarende til en stigning i udlejningsprocenten på

2,7 procentpoint. Det generelle kontorudlejningsmarked i København havde ultimo juni 2021, der er senest offentliggjorte tal, en udlejningsprocent på 91,4, svarende til niveauet ultimo 2020.

Investeringsmarked

Velbeliggende primære ejendomme i Indre København, med et stabilt cash flow, oplever fortsat en stor interesse som følge af et lavt renteniveau, stort placeringsbehov og høje udlejningsprocenter. Dette ses afspejlet i fortsat lave afkastkrav og en relativ stor transaktionsvolumen i årets første ni måneder.

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

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

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

Jeudan har oplevet stor interesse efter kontorlejemål, hvilket har medført stigende udlejningsprocenter i årets første ni måneder. Denne positive udvikling ses som et resultat af de underliggende tendenser på kontormarkedet. Erhvervskunder ønsker fleksibilitet i aftaleforholdene og efterspørger attraktive arbejdspladser på centrale beliggenheder, der kan tiltrække især yngre medarbejdere. Jeudan har allerede for år tilbage tilpasset aftaleforholdene herefter, og ejendomsporteføljen er primært bestående af netop den efterspurgte type ejendomme. Det gør Jeudan, qua sin store tilstedeværelse i det centrale København, i stand til at tilbyde erhvervskunder et bredt sortiment af kontorfaciliteter med mulighed for skalering.

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

Jeudans portefølje indeholder kun få ejendomme/lejemål i detailsegmentet.

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

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

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

COVID-19

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

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

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

REGNSKABSBERETNING

Ejendomme

Lejeindtægter m.v. udgjorde i første til tredje kvartal 2021 DKK 944 mio. mod DKK 920 mio. i samme periode sidste år. Nyinvesteringerne i 2020 på godt DKK 1 mia. indeholdt i stor udstrækning ledige arealer, der først har skullet indrettes og ombygges for at udlejningspotentialet har kunnet udnyttes. På en del af disse arealer er der nu – som anført ovenfor – indgået lejeaftaler, der efter ombygning træder i kraft i starten af 2022. Jeudans samlede lejepotentiale (ledige og opsagte lejemål) udgør herefter ca. DKK 110 mio., hvoraf ca. DKK 36 mio. relaterer sig til udviklingsejendomme, der skal indrettes og ombygges, før de er udlejningsbare.

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

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

Service

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

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

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

Koncern

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

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

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

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

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

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

Kurs- og værdireguleringer

Ved udgangen af hvert kvartal vurderes 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. september 2021 er dermed foretaget ud fra en vurdering af udviklingen i de aktuelle lejeniveauer på Jeudans ejendomsportefølje. Den samlede *værdiregulering af ejendommene* pr. 30. september 2021 blev på DKK 187 mio. mod DKK 107 mio. for samme periode sidste år.

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

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

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

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

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

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

Balancen

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

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

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

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

Koncernens egenkapital udgjorde pr. 30. september 2021 DKK 8,7 mia. mod DKK 7,5 mia. pr. 30. september 2020 og DKK 7,9 mia. ved årsskiftet. Udviklingen siden årsskiftet dækker over periodens resultat fratrukket udloddet udbytte på DKK 133 mio. samt køb af egne aktier for DKK 11 mio. Aktierne er købt til afdækning af medarbejderaktieordninger.

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

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

Pengestrømme og likviditet

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

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

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

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

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

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

Ledelsesberetning tredje kvartal 2021

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

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

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

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

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

Begivenheder efter 30. september 2021

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

Forventninger 2021

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

Jeudan vil trods dette løbende opsøge 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 samt udviklingen i første til tredje kvartal forventes en nettoomsætning i niveauet DKK 1,7 mia. (2020: DKK 1.534 mio.) mod tidligere DKK 1,6-1,7 mia.

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

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

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

Ansvarlighed - Et grønnere Jeudan

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2020.

Bilag

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

FINANSKALENDER

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

LEDELSESPÅTEGNING

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

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

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

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

København, 15. november 2021

Direktionen

Per Wetke Hallgren

Adm. direktør

Bestyrelsen

Niels Jacobsen

(formand)

Claus Gregersen

(næstformand)

Tommy Pedersen

Helle Okholm

Nicklas Hansen

Resultatopgørelse

DKK 1.000	3. kvrt.	3. kvrt.	1. -3. kvrt.	1.-3. kvrt.		
	2021	2020	2021	2020	2020	
Nettoomsætning	531.112	411.300	1.303.152	1.147.096	1.534.076	
Driftsomkostninger	-260.606	-158.361	-528.550	-405.250	-561.774	
Bruttoresultat	270.506	252.939	774.602	741.846	972.302	
Salgs- og marketingomkostninger	-3.736	-4.223	-11.612	-12.237	-16.864	
Administrationsomkostninger	-38.186	-27.910	-103.217	-79.598	-121.071	

Resultat før finansielle poster (EBIT)		228.584	220.806	659.773	650.011	834.367
Finansielle indtægter		2.547	3.029	7.821	8.592	11.359
Finansielle omkostninger		-30.147	-28.707	-88.159	-84.041	-112.979
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)		200.984	195.128	579.435	574.562	732.747
Gevinst/tab ejendomme		-8.000	3.962	191.418	106.694	409.540
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser		-41.067	-75.525	529.893	-527.575	-564.112
Resultat før skat		151.917	123.565	1.300.746	153.681	578.175
Skat af periodens resultat		-33.574	-27.308	-287.465	-33.964	-127.263
Periodens resultat		118.343	96.257	1.013.281	119.717	450.912
Periodens resultat pr. aktie (DKK)		2,14	1,74	18,29	2,16	8,14
Periodens resultat pr. aktie, udvandet (DKK)		2,14	1,74	18,29	2,16	8,14
Totalindkomstopgørelse						
DKK 1.000		3. kv.	3. kv.	1.-3. kv.	1.-3. kv.	
		2021	2020	2021	2020	2020
Periodens resultat		118.343	96.257	1.013.281	119.717	450.912
Anden totalindkomst		0	0	0	0	0
Totalindkomst		118.343	96.257	1.013.281	119.717	450.912

Balance

DKK 1.000		30. sep.	30. sep.	31. dec.
		2021	2020	2020
Aktiver				
Materielle aktiver:				

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

DKK 1.000		30. sep.	30. sep.	31. dec.
		2021	2020	2020
Passiver				
Egenkapital:				
Aktiekapital		1.108.645	1.108.645	1.108.645
Overført resultat		7.629.708	6.423.498	6.754.693
Egenkapital i alt		8.738.353	7.532.143	7.863.338

Langfristede forpligtelser:				
Realkreditlån		15.908.427	15.237.823	15.630.874
Finansieringsinstitutter		1.287.174	2.125.804	2.065.169
Deposita		159.411	159.856	162.601
Udskudt skat		1.926.376	1.550.781	1.643.145
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser		14.276	13.379	13.916
Anden gæld		28.391	19.296	28.357
Langfristede forpligtelser i alt		19.324.055	19.106.939	19.544.062
Kortfristede forpligtelser:				
Realkreditlån		117.168	115.332	113.394
Finansieringsinstitutter		724.714	829.653	663.952
Deposita		189.960	189.433	182.749
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser		252	233	248
Modtagne forudbetalinger fra kunder		70.784	63.678	95.510
Leverandørgæld		83.258	81.486	76.490
Anden gæld		59.166	59.472	60.189
Periodeafgrænsningsposter		59.139	45.422	38.435
Kortfristede forpligtelser i alt		1.304.441	1.384.709	1.230.967
Forpligtelser i alt		20.628.496	20.491.648	20.775.029
PASSIVER I ALT		29.366.849	28.023.791	28.638.367

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000		Aktie-	Overført	Egenkapital
		kapital	resultat*	i alt
Egenkapital 1. januar 2020		1.108.645	6.307.444	7.416.089
Periodens resultat		-	119.717	119.717
Anden totalindkomst		-	0	0

Totalindkomst i alt		-	119.717	119.717
Køb af egne aktier		-	-3.663	-3.663
Egenkapital 30. september 2020		1.108.645	6.423.498	7.532.143
Periodens resultat		-	331.195	331.195
Anden totalindkomst		-	0	0
Totalindkomst i alt		-	331.195	331.195
Køb af egne aktier			0	0
Egenkapital 31. december 2020		1.108.645	6.754.693	7.863.338
Periodens resultat		-	1.013.281	1.013.281
Anden totalindkomst		-	0	0
Totalindkomst i alt		-	1.013.281	1.013.281
Betalt udbytte		-	-133.037	-133.037
Udbytte egne aktier		-	37	37
Køb af egne aktier		-	-10.670	-10.670
Aktiebaseret vedlæggelse		-	5.404	5.404
Egenkapital 30. juni 2021		1.108.645	7.629.708	8.738.353
* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 30.september 2021				
med t.DKK 2.061.874 (1. januar 2021: t.DKK 2.061.874; 1. januar 2020: t.DKK 2.061.874)				

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000		3. kv.	3. kv.	1.-3. kv.	1.-3. kv.	
		2021	2020	2021	2020	2020
Resultat før finansielle poster (EBIT)		228.584	220.806	659.773	650.011	834.367
Modtagne finansielle indtægter		2.647	3.029	7.821	8.592	11.359

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

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

Hovedtal på kvartalsbasis

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

Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter

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

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

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

DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
30. september 2021			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	28.452.887
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	384.243
Langfristede passiver			
Realkreditlån	16.329.297	0	0
Finansieringsinstitutter	0	1.287.174	0
Afledte finansielle instrumenter	0	-420.870	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	117.168	0	0
Finansieringsinstitutter	0	177.112	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	16.446.465	1.043.416	28.837.130
DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
30. september 2020			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	27.039.294
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	293.861

Langfristede passiver			
Realkreditlån	15.133.661	0	0
Finansieringsinstitutter	0	2.125.804	0
Afledte finansielle instrumenter	0	104.162	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	115.332	0	0
Finansieringsinstitutter	0	246.204	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	15.248.993	2.476.170	27.333.155
DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
31. december 2020			
Langfristede aktiver			
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	417.970	0

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

Vedhæftninger

- [Delårsrapport for 1.-3. kvartal 2021.pdf](#)