



Jeudan A/S - Rapport for 1. halvår 2024

7.8.2024 13:27:14 CEST | Jeudan A/S | Halvårsrapport

Indgået nye kontrakter for knap DKK 100 mio. i et ellers svagt marked Halvårsresultat i tråd med de lagte planer med fastholdelse af forventninger til 2024

- En høj udlejningsaktivitet med nye kontrakter for knap DKK 100 mio. medførte en positiv nettoudlejning på DKK 14 mio., der vil påvirke positivt i løbet af andet halvår 2024 og i 2025.
- Omsætning på DKK 851 mio. i første halvår mod DKK 855 mio. samme periode sidste år.
- Resultat før finansielle poster (EBIT) blev DKK 542 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.
- Et stigende renteniveau i de korte renter, der dog alene påvirker den udekke del af Jeudans finansielle gældsforpligtelser, medfører øgede renteomkostninger i tråd med forventningerne, hvorefter resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde DKK 298 mio. mod DKK 347 mio. Aktuelt er ca. 74 % af den samlede realkreditfinansiering sikret med fast rente ved anvendelse af renteaftaler.
- Udviklingen på de finansielle markeder og ejendomsmarkedet medfører en nettonedskrivning af ejendommenes værdi med DKK 252 mio., svarende til 0,7 % af de samlede ejendomsinvesteringer.
- Et svagt stigende renteniveau i de mellemlange renter medfører en positiv kursregulering af de finansielle gældsforpligtelser m.m. på DKK 133 mio. mod en negativ regulering på DKK 266 mio. Efter 30. juni 2024 er renteniveauet faldet, hvilket har påvirket kursreguleringen med ca. DKK -350 mio.
- Resultat før skat på DKK 178 mio. – DKK 632 mio. bedre end samme periode sidste år.
- Aktuelt likviditetsberedskab på ca. DKK 2 mia.
- Jeudan fastholder forventningen for 2024 om et resultat før finansielle poster (EBIT) i niveauet DKK 1.050-1.150 mio. (2023: DKK 1.094 mio.) på baggrund af en omsætning i niveauet DKK 1,7 mia. (2023: DKK 1,7 mia.).

”Vi kan i dag præsentere et regnskab for de første seks måneder af 2024 med et tilfredsstillende driftsresultat på niveau med forventningerne. Det vidner om at vores forretningsmodel og tætte dialog med kunderne fortsat fungerer,” siger adm. direktør Per W. Hallgren.

Per W. Hallgren fortsætter: ”I den seneste rundspørge i DIs virksomhedspanel listes mangel på medarbejdere, som den største barriere for vækst blandt mindre og mellemstore virksomheder i Hovedstaden. I Jeudan konstaterer vi, at en del af løsningen for virksomhederne er lejemål på attraktive adresser med god infrastruktur, indkøbsmuligheder, cafeer og restauranter og et godt by- og kulturliv. Alt sammen forhold, som medarbejderne har på ønskelisten til deres arbejdsplads’ omgivelser, mens virksomhederne yderligere stiller krav til bl.a. det høje serviceniveau og de fleksible lejevilkår, som de netop tilbydes i Jeudan.

Og derfor er vi tilfredse med resultatet af vores udlejningsaktivitet. Den er udtryk for en tæt dialog med både eksisterende og potentielle kunder i et vanskeligt marked og for stor umage fra Jeudans medarbejderes side for at imødekomme netop kundernes individuelle behov. Jeudans forretningsmodel er langsigtet. Vi driver ikke virksomhed ved at handle ejendomme, men ved at tilbyde vores kunder de rette rammer og services for, at de kan drive deres virksomheder. Netop derfor er det også særligt glædeligt, at 32 % af det første halvårs udlejninger er til eksisterende Jeudan-kunder med ændrede lokalebehov,” slutter Per W. Hallgren.

Yderligere oplysninger:

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

DKK mio.	2. kv. 2024	2. kv. 2023	1. halvår 2024	1. halvår 2023	2023
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	435	442	851	855	1.717
Bruttoresultat	319	334	624	628	1.268
Resultat før finansielle poster EBIT	276	290	542	542	1.094
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	151	186	298	347	664
Kurs- og værdireguleringer	-120	-611	-120	-801	-1.727
Resultat før skat	31	-425	178	-454	-1.063
Resultat	25	-331	139	-353	-828

Balance (ultimo)						
Investeringsejendomme m.m.		34.756	34.549	34.756	34.549	34.527
Samlede aktiver		37.055	36.997	37.055	36.997	36.595
Egenkapital		12.281	12.783	12.281	12.783	12.312
Forpligtelser		24.774	24.214	24.774	24.214	24.283
Pengestrømme						
Driftsaktiviteter		130	166	314	-226	124
Investeringsaktiviteter		-388	-120	-511	-282	-570
Finansieringsaktiviteter		85	209	238	832	460
Pengestrømme i alt		-173	255	41	324	14
Regnskabsrelaterede nøgletal						
EBIT/gns. egenkapital*	%	9,0	9,0	8,9	8,4	8,6
EBVAT/gns. egenkapital*	%	4,9	5,7	4,9	5,4	5,2
Forrentning af egenkapital (ROE)*	%	0,8	-10,2	2,3	-5,4	-6,5
Egenkapitalandel, ultimo	%	33,1	34,6	33,1	34,6	33,6
Rentedækning	x	2,1	2,8	2,2	2,8	2,5
Aktierelaterede nøgletal						
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	209	257	209	257	229
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK	222	231	222	231	222
Pris/indre værdi (P/BV)	X	0,94	1,11	0,94	1,11	1,03
EBIT pr. aktie (EBITPS)*	DKK	20,0	21,0	19,6	19,6	19,8
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)*	DKK	10,9	13,4	10,8	12,5	12,0
Resultat pr. aktie (EPS)*	DKK	1,8	-23,9	5,0	-12,7	-15,0
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)*	DKK	9,4	12,0	11,4	-8,2	2,2
Antal aktier, ultimo	1.000	55.432	55.432	55.432	55.432	55.432
Markedsværdi, ultimo	DKK mio.	11.585	14.246	11.585	14.246	12.694
* omregnet til årsbasis						

LEDELSESBERETNING

Koncernens omsætning i første halvår 2024 udgjorde DKK 851 mio. mod DKK 855 mio. for samme periode sidste år, svarende til et fald på 0,4 %. Før koncerneliminering udgjorde omsætningen DKK 1.131 mio. mod DKK 1.122 mio., svarende til en stigning på 0,8 %.

Resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde DKK 542 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.

Et stigende renteniveau i de korte renter medfører et ventet fald i resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) til DKK 298 mio. mod DKK 347 mio. for samme periode sidste år.

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

Et svagt stigende renteniveau i første halvår 2024 i de mellemlange renter medfører en positiv kursregulering af de finansielle gældsforpligtelser m.m. på DKK 133 mio. mod en negativ regulering på DKK 266 mio. for samme periode sidste år.

Den lave handelsaktivitet i 2023 er fortsat ind i 2024 og vurderes ved halvåret at ligge 10-20 % lavere end 2023. Dette kombineret med et relativt højt renteniveau medfører fortsat et mindre opadgående pres på afkastkravet. Modsatrettet virker lav arbejdsløshed, svagt stigende lejepriser for primære ejendomme og for Jeudans vedkommende en meget fornuftig udlejningsaktivitet. På baggrund af markedskonditionerne har Jeudan for udvalgte ejendomme valgt at øge afkastkravet, ligesom enkelte ejendomme har fået sænket afkastkravet grundet nye lejekontraktsindgåelser med længerevarende uopsigelighe samt færdigudvikling af udviklingsejendomme. Samlet set har det ved halvåret medført en negativ regulering på DKK 252 mio. mod en negativ regulering på DKK 535 mio. for samme periode sidste år. Over de seneste 2,5 år har Jeudan øget afkastprocenter på ejendomme, svarende til en nedskrivning på DKK 2,9 mia.

Resultat før skat blev herefter DKK 178 mio. mod DKK -454 mio. for samme periode sidste år.

Udlejning

Centralt beliggende kontorlokaler, gode parkeringsmuligheder og ikke mindst fleksible kontrakter uden binding er højt på kundernes ønskeliste. Efter en svag start i 2024 har interessen fra såvel nye erhvervskunder som eksisterende kunder medført en høj fremvisningsaktivitet. 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 vist sig gavnligt. Jeudan har i andet kvartal 2024 indgået og genforhandlet flere, større lejekontrakter med indflytning i løbet af andet halvår 2024 og i 2025.

I første halvår 2024 er der indgået nye lejekontrakter med en samlet årlig leje på DKK 97 mio. mod DKK 96 mio. for samme periode sidste år.

Opsigelser af lejemål svarede til en årsleje på DKK 83 mio. mod DKK 86 mio. for samme periode sidste år.

Nettoudlejningen for første halvår 2024 blev dermed DKK 14 mio., hvor den efter første kvartal 2024 var negativ med DKK 5 mio. Andet kvartal har dermed isoleret set haft en positiv nettoudlejning på DKK 19 mio.

95 % af Jeudans ejendomsportefølje er beliggende i København og på Frederiksberg, og her udgjorde Jeudans udlejningsprocent ekskl. udviklingsejendomme 96,3 ultimo juni 2024 mod 97,1 ultimo 2023. Tillægges ledige arealer i ikke udlejningsbare udviklingsejendomme i København udgør udlejningsprocenten 94,5 ultimo juni 2024.

Det generelle kontorudlejningsmarked i København havde ultimo marts 2024, der er senest offentliggjorte tal, en udlejningsprocent på 92,7 og er faldet med 1,2 %-point siden årsskiftet.

Investeringsmarked

Danmarks økonomi viser overordnet fremgang efter første kvartal 2024, men der er også udfordringer, som ses ved et fald på 1,4 % i BNP for første kvartal 2024. På udbudssiden fortsætter beskæftigelsen med at sætte rekorder og indikerer en strukturelt stærk økonomi. Samtidig er ledigheden i en svagt stigende trend, men fra et yderst lavt udgangspunkt. Medicinalindustriens årlige fremdrift har været med til at afbøde effekten af de økonomiske udfordringer, hvilket bør tages i betragtning ved helhedsvurderinger af økonomien.

ECB sænkede i juni 2024 de ledende pengepolitiske renter med 25 basispunkter, da prisudviklingen i Europa er blevet mere stabil. Efter ECB's rentemøde i juli 2024 forventes der kun i begrænset omfang yderligere rentenedsættelser i år, da europæisk økonomi stadig er præget af krigen i Ukraine og tiltagende gældsproblemer i bl.a. Frankrig. I USA ligger FED, ligesom ECB, stor vægt på en datadreven beslutningsproces, og da data for amerikansk økonomi fortsat viser tegn på ophedning, har renten været holdt konstant. Det forventes dog, at FED vil sænke renten mindst én gang inden udgangen af 2024.

Investeringer i fast ejendom er blevet dyrere at finansiere som følge af det høje renteniveau, der har medvirket til store fald i transaktionsvolumen på markedet. Selvom der nu er udsigt til lavere renter, vurderes det, at der skal rentenedsættelser til, før investeringsaktiviteten på ejendomsmarkedet kan nå tilbage til et højere niveau. Myndighedernes detaljerede regulering af den finansielle sektor og i særdeleshed realkreditfinansiering fremmer heller ikke aktivitetsniveauet og værdiskabelsen i sektoren. Afkastkravene er derfor fortsat svagt stigende, men også med det forbehold, at de er opgjort på baggrund af meget få transaktioner i markedet.

Lejeniveauet for kontorejendomme på Københavns primære og sekundære beliggenheder var i perioden fra første kvartal 2024 til andet kvartal 2024 svagt stigende. Det kan observeres, at efterspørgslen er størst efter de mest centralt beliggende kontorejendomme. Dette stemmer også overens med, at København sammen med Aarhus har den laveste tomgang på markedet i Danmark.

I søgen efter investeringer med lav risiko ses i stigende grad en kapitaltilflugt til ejendomme, der kan huse dagligvarebutikker. Det skyldes, at omsætningen for disse er relativt konjunkturneutral sammenlignet med andre detailkategorier, da der hovedsageligt sælges nødvendighedsgoder. Endvidere er truslen for substitution til e-handel relativt lav for branchen ifølge Dansk Erhvervs e-handelsanalyse fra 2023. De stabile pengestrømme forventes således at øge investeringsefterspørgslen, hvilket alt andet lige vil føre til et nedadgående pres på afkastkravene for dagligvarebutiksejendomme med den rette størrelse og en god lokation i de primære beliggenheder. Detailsegmentet som helhed er dog fortsat udfordret. Fra første kvartal 2024 til andet kvartal 2024 er lejeniveauet for detailudlejningsejendomme fortsat uændret, mens tomgangen er svagt stigende.

For boligudlejningsejendomme i København ventes en periode med højere efterspørgsel. De primære drivkræfter bag dette er den demografiske udvikling, ligesom lejepriserne på boligejendomme i København kun er vokset moderat de seneste år. Fra første kvartal 2024 til andet kvartal 2024 er lejeniveauet for boligudlejningsejendomme uændret, mens tomgangen har været faldende.

REGNSKABSBERETNING

Investeringsejendomme

Lejeindtægter m.v. udgjorde i første halvår 2024 DKK 773 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.

Ejendommenes *driftsomkostninger* faldt marginalt og udgjorde DKK 161 mio. mod DKK 164 mio. i samme periode sidste år.

Herefter udgjorde *bruttoresultatet* DKK 612 mio. mod DKK 608 mio. i samme periode sidste år.

Projekt & Service

Aktivitetsniveauet i Projekt & Service blev i første halvår 2024 lidt over niveauet for 2023, og omsætningen udgjorde DKK 358 mio. mod DKK 349 mio. for samme periode sidste år.

Drifts- og produktionsomkostningerne steg tilsvarende omsætningen og udgjorde DKK 320 mio. mod DKK 313 mio. for samme periode sidste år.

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 72 mio. mod DKK 76 mio. for samme periode sidste år.

Koncernens *resultat før finansielle poster* (EBIT) udgjorde herefter DKK 542 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år. EBIT pr. aktie udgjorde hermed DKK 19,6, tillige svarende til niveauet for samme periode sidste år.

De finansielle poster (netto) udgjorde DKK -244 mio. mod DKK -195 mio. for samme periode sidste år. Stigningen kan henføres til et stigende renteniveau i de korte renter samt et forøget forretningsomfang. Jeudan havde ultimo juni sikret renten på ca. 74 % af realkreditfinansieringen med en gennemsnitlig løbetid på godt 10 år. Hermed er det de resterende 26 %, der som ventet er påvirket af det høje renteniveau. Den samlede rentebærende gæld udgjorde DKK 21,3 mia. ultimo juni 2024 mod DKK 20,4 mia. ultimo juni 2023.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde herefter DKK 298 mio. mod DKK 347 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.

På investeringssiden er der fortsat efterspørgsel efter primære ejendomme – det vil sige velbeliggende og velordnede ejendomme – men udbuddet kan fortsat ikke følge med efterspørgslen. Den lave handelsaktivitet på det danske ejendomsinvesteringsmarked fra 2023 er fortsat ind i første halvår 2024, hvor aktiviteten vurderes at ligge 10-20 % lavere end 2023. Dette kombineret med et relativt højt renteniveau medfører fortsat et mindre pres på afkastkravet. Modsatrettet virker lav arbejdsløshed, svagt stigende lejepriser for primære ejendomme og for Jeudans vedkommende en meget fornuftig udlejningsaktivitet.

På baggrund af markedskonditionerne har Jeudan for udvalgte ejendomme valgt at øge afkastkravet, ligesom enkelte ejendomme har fået sænket afkastkravet grundet nye lejekontraksindgåelser med længerevarende uopsigelighehed samt færdigudvikling af udviklings ejendomme.

Samlet set har det pr. 30. juni 2024 medført en *negativ ejendomsværdiregulering* på DKK 252 mio., svarende til 0,7 % af de samlede ejendomsinvesteringer mod en negativ regulering på DKK 535 mio. for samme periode sidste år.

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

På baggrund af et svagt stigende renteniveau i de mellemlange renter i første halvår 2024 er der pr. 30. juni 2024 opgjort en *positiv regulering af de finansielle forpligtelser* på DKK 133 mio. mod en negativ regulering på DKK 266 mio. for samme periode sidste år.

Resultatet før skat udgjorde herefter DKK 178 mio. mod DKK -454 mio. for samme periode sidste år.

Efter skat blev halvårets resultat DKK 139 mio. mod DKK -353 mio. for samme periode sidste år.

Balancen

Ejendomme inkl. domicilejendom og igangværende projekter udgjorde ultimo juni 2024 DKK 34,8 mia. mod DKK 34,5 mia. såvel på samme tidspunkt sidste år som ved årsskiftet.

Investeringsejendomme m.m. blev netto forøget DKK 229 mio. i første halvår 2024. Stigningen kan henføres til køb af en ejendom samt afholdte omkostninger ved igangværende byggeprojekter, der modsvares af halvårets værdireguleringer.

Jeudan har i andet kvartal 2024 købt kontorejendommen Rosenborggade 15-17, København K, der tillige huser en restaurant. Erhvervsen er sket gennem køb af Rosenborggade 15-17 ApS for ca. DKK 195 mio. Herudover er detailejendommen Egelundsvej 1, Albertslund, solgt for DKK 11 mio.

Afledte finansielle instrumenter udgjorde ultimo juni 2024 DKK 1,6 mia. mod DKK 1,9 mia. på samme tidspunkt sidste år og DKK 1,4 mia. ved årsskiftet. Beløbet kan henføres til regulering af renteaftaler siden indgåelse som følge af stigende renter. Debitorerne på dette tilgodehavende er alene SIFI-pengeinstitutter.

Koncernens egenkapital udgjorde pr. 30. juni 2024

DKK 12,3 mia. mod DKK 12,8 mia. pr. 30. juni 2023 og DKK 12,3 mia. ved årsskiftet. Udviklingen dækker over udlodtet udbytte på DKK 166 mio. samt køb af aktier for DKK 9 mio. til afdækning af medarbejderaktieordning for 2023/2024. Modsatrettet virker periodens nettoresultat samt afvikling af medarbejderaktieordningen for 2023/2024 ved overførsel af aktier til medarbejderne for DKK 10 mio.

Egenkapitalandelen udgjorde 33,1 % ultimo juni 2024 mod 34,6 % ultimo juni 2023 og 33,6 % ved årsskiftet. Jeudan har aktuelt en opkøbskapacitet på ca. DKK 4 mia. ud fra kapitalpolitikken om en egenkapitalandel i niveauet 30-33 %.

De langfristede forpligtelser udgjorde DKK 23,4 mia. pr. 30. juni 2024 mod DKK 23,0 mia. pr. 30. juni 2023 og DKK 23,1 mia. ved årsskiftet. Stigningen siden årsskiftet kan henføres til optagelse af yderligere realkreditfinansiering til styrkelse af likviditetsberedskabet.

Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen *før ændring i driftskapitalen* udgjorde i første halvår 2024 DKK 306 mio. mod DKK

-208 mio. for samme periode sidste år. Ændringen kan primært henføres til betalt selskabsskat i 2023 med DKK 550 mio.

Efter ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 314 mio. mod DKK -226 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen fra *investeringsaktiviteterne*, der primært kan henføres til køb af Rosenborggade 15-17 samt igangværende projekter og forbedringer af ejendomme, udgjorde DKK -511 mio. mod DKK -282 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* udgjorde DKK 238 mio. mod DKK 832 mio. for samme periode sidste år. 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 41 mio. mod DKK 324 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetsberedskabet (inkl. trækningsrettigheder) udgjorde DKK 1.395 mio. pr. 30. juni 2024 mod DKK 1.466 mio. ultimo juni 2023 og DKK 1.480 mio. ved årsskiftet. Inkl. obligationsbeholdninger, der kan realiseres indenfor en kort tidsfrist, udgør likviditetsberedskabet ca. DKK 2 mia.

Ledelsesberetning andet kvartal 2024

Andet kvartal 2024 har udviklet sig i tråd med de lagte planer.

Koncernomsætningen udgjorde i andet kvartal 2024 DKK 435 mio. mod DKK 442 mio. for samme periode sidste år, svarende til et fald på 2 %. Før koncernelimineringer udgjorde omsætningen DKK 570 mio. mod DKK 564 mio. for samme periode sidste år.

Koncernens resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde DKK 276 mio. mod DKK 290 mio. for samme periode sidste år. Utlejningsprocenten er i andet kvartal faldet med 0,2 %-point, men en positiv nettoudlejning i andet kvartal på DKK 19 mio. vil påvirke resultat før finansielle poster (EBIT) positivt i løbet af andet halvår 2024 og starten af 2025.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde som følge af de stigende renteomkostninger DKK 151 mio. mod DKK 186 mio. for samme periode sidste år.

Værdireguleringer af ejendomme blev på baggrund af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet i København og de finansielle markeder negativ med DKK 259 mio. mod en negativ regulering på DKK 538 mio. for samme periode sidste år.

Kursreguleringer af de finansielle gældsforpligtelser m.m. blev grundet et svagt stigende renteniveau i de mellemlange renter positiv med DKK 140 mio. mod en negativ regulering på DKK 73 mio. for samme periode sidste år.

Resultat før skat blev herefter DKK 31 mio. mod DKK

-425 mio. for samme periode sidste år, svarende til en forbedring på DKK 0,5 mia.

Begivenheder efter 30. juni 2024

Der er ikke siden 30. juni 2024 indtruffet begivenheder, der i væsentligt omfang påvirker Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling, og som ikke er beskrevet i nærværende halvårsrapport.

Forventninger 2024

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 mia. (2023: DKK 1,7 mia.).

Resultat før finansielle omkostninger (EBIT) forventes fortsat i niveauet 1.050-1.150 mio. (2023: DKK 1.094 mio.).

Jeudans finansiering er langsigtet, og Jeudan tilstræber en renteafdækning på 70-90 % af de finansielle gældsforpligtelser med en gennemsnitlig løbetid på mere end 7,5 år, hvorved ændringer i den korte rente alene påvirker 10-30 % af de finansielle gældsforpligtelser og dermed resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT). Primo 2024 er renten på ca. 74 % af realkreditfinansieringen fastlåst ved anvendelse af renteaftaler med en gennemsnitlig løbetid på ca. 10 år.

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 udviklingen i Ukraine-situationen og Mellemøsten, 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 2023, dog med følgende tilføjelser om Køb af aktiver og Skat.

Køb af aktiver

Ved køb af nye selskaber, der involverer køb af nettoaktiver og ikke udgør en virksomhed efter IFRS 3, allokeres anskaffelsessummen til de enkelte identificerbare aktiver og forpligtelser baseret på deres dagsværdi på overtagelsestidspunktet.

Kostprisen er den forholdsommæssige værdi af de overtagne aktiver og påtagne forpligtelser baseret på disses dagsværdier. Transaktionsomkostninger tillægges kostprisen for de overtagne nettoaktiver. Udskudt skat af midlertidige forskelle, som på transaktionstidspunktet hverken påvirker det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst, og som ikke giver anledning til indregning af lige store skattepligtige og fradragsberettigede midlertidige forskelle, indregnes ikke, jf. afsnit om Skat og i overensstemmelse med IAS 12.15. Koncernen indregner modtagne fradrag for udskudt skat som en del af ejendommens anskaffelsessum på overtagelsestidspunktet.

Skat

Der indregnes ikke udskudt skat vedrørende midlertidige forskelle ved første indregning af et aktiv, som ikke udgør en virksomhed, og hvor indregningen ikke påvirker det regnskabsmæssige eller skattemæssige resultat.

Manglende sammenlignelighed

Der er foretaget enkelte tilpasninger af sammenligningstal for første halvår 2023 i resultatopgørelsen, balancen og pengestrømsopgørelsen, som vedrører nedenfor omtalte reklassifikationer.

Korrektion af sammenligningstal

Koncernen har foretaget korrektion af sammenligningstal for første halvår 2023 som følge af:

- reklassifikation (eliminering) af interne omsætning (som beskrevet i selskabsmeddelelse nr. 340),
- reklassifikation af afledte finansielle instrumenter fra kortfristede aktiver til langfristede aktiver, som i første halvår 2023 blev indregnet under andre tilgodehavender,
- præsentation af driftskreditter som finansieringsaktivitet i pengestrømsopgørelsen, som i første halvår 2023 blev præsenteret som likviditet.

Reklassifikationerne betyder, at eliminering af nettoomsætningen øges med DKK 150 mio., og at Koncernens nettoomsætning således udgør DKK 855 for første halvår 2023. De medgåede drifts- og administrationsomkostninger reduceres samlet med et tilsvarende beløb.

Reklassifikationerne for første halvår 2023 påvirker ikke Koncernens resultat før finansielle poster (EBIT), resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT), resultat før og efter skat og egenkapital.

Tabel, der viser ændringerne, er vedlagt som bilag 1 bagest i halvårsrapporten.

Øvrigt

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

FINANSKALENDER

13. nov. 2024	Rapport for 1.-3. kvartal 2024
20. feb. 2025	Årsrapport 2024
8. maj 2025	Delårsrapport for 1. kvartal 2025
7. aug. 2025	Rapport for 1. halvår 2025
11. nov. 2025	Delårsrapport for 1.-3. kvartal 2025
31. dec. 2025	Regnskabsåret slutter

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt rapporten for perioden 1. januar til 30. juni 2024 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 2024 samt af resultatet af Koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. juni 2024.

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.

Direktionen

Per Wetke Hallgren
Adm. direktør

Søren Bergholt Andersson
Direktør

Bestyrelsen

Niels Jacobsen
(formand)

Tom Knutzen
(næstformand)

Claus Gregersen
Resultatopgørelse

Helle Okholm

Nicklas Hansen

DKK 1.000	2. kv.	2. kv.	1. halvår	1. halvår	
	2024	2023	2024	2023	2023
Nettoomsætning	435.027	442.109	851.391	854.674	1.717.300
Driftsomkostninger	-116.511	-108.326	-227.579	-226.415	-448.861
Bruttoresultat	318.516	333.783	623.812	628.259	1.268.439
Salgs- og marketingomkostninger	-5.823	-4.151	-9.804	-10.061	-20.241
Administrationsomkostninger	-36.577	-39.484	-72.066	-75.986	-153.742
Resultat før finansielle poster (EBIT)	276.116	290.148	541.942	542.212	1.094.456
Finansielle indtægter	6.758	1.669	13.291	3.309	14.038
Finansielle omkostninger	-131.904	-105.708	-257.065	-198.230	-444.142
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	150.970	186.109	298.168	347.291	664.352
Gevinst/tab ejendomme	-259.389	-538.152	-252.432	-534.870	-798.457
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	139.840	-72.887	132.555	-266.138	-928.587
Resultat før skat	31.421	-424.930	178.291	-453.717	-1.062.692
Skat af periodens resultat	-6.913	94.021	-39.224	100.733	234.391
Periodens resultat	24.508	-330.909	139.067	-352.984	-828.301
Periodens resultat pr. aktie (DKK)	0,44	-5,98	2,51	-6,37	-14,95
Periodens resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	0,44	-5,98	2,51	-6,37	-14,95
Totalindkomstopgørelse					
DKK 1.000	2. kv.	2. kv.	1. halvår	1. halvår	
	2024	2023	2024	2023	2023

Periodens resultat		24.508	-330.909	139.067	-352.984	-828.301
Anden totalindkomst		0	0	0	0	0
Totalindkomst		24.508	-330.909	139.067	-352.984	-828.301

-
Balance

DKK 1.000		30. jun.	30. jun.	31. dec.
		2024	2023	2023
Aktiver				
Materielle aktiver:				
Investeringsejendomme		33.912.147	33.749.103	33.880.255
Domicilejendom		202.128	202.435	202.342
Igangværende projekter, investeringsejendomme		641.770	597.686	444.252
Driftsmateriel og inventar		48.544	49.716	53.266
Materielle aktiver i alt		34.804.589	34.598.940	34.580.115
Finansielle aktiver:				
Affedte finansielle instrumenter		1.574.654	1.939.443	1.371.671
Finansielle aktiver i alt		1.574.654	1.939.443	1.371.671
Langfristede aktiver i alt		36.379.243	36.538.383	35.951.786
Tilgodehavender:				
Indestående Grundejernes Investeringsfond		9.958	9.542	9.563
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser		44.182	30.936	36.766
Selskabsskat		18.986	13.109	19.029
Andre tilgodehavender		28.878	54.025	48.126
Periodeafgrænsningsposter		16.956	12.159	12.256
Værdipapirer		487.633	0	489.463
Tilgodehavender i alt		606.593	119.771	615.203
Likvide beholdninger		69.636	338.651	28.289
Kortfristede aktiver i alt		676.229	458.422	643.492
AKTIVER I ALT		37.055.472	36.996.805	36.595.278

DKK 1.000		30. jun.	30. jun.	31. dec.
		2024	2023	2023
Passiver				
Egenkapital:				
Aktiekapital		1.108.645	1.108.645	1.108.645

Overført resultat		11.172.669	11.674.311	11.203.851
Egenkapital i alt		12.281.314	12.782.956	12.312.496
Langfristede forpligtelser:				
Realkreditlån		20.503.795	19.972.175	20.214.642
Deposita		215.462	202.584	224.762
Udskudt skat		2.674.980	2.770.787	2.636.953
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser		17.976	16.918	17.750
Anden gæld		40.355	39.782	40.347
Langfristede forpligtelser i alt		23.452.568	23.002.246	23.134.454
Kortfristede forpligtelser:				
Realkreditlån		93.059	89.991	97.290
Finansieringsinstitutter		752.239	667.281	588.555
Deposita		192.700	196.585	181.787
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser		344	324	330
Modtagne forudbetalinger fra kunder		31.707	114.028	71.294
Leverandørgæld		121.587	54.223	108.210
Anden gæld		55.283	57.416	69.969
Periodeafgrænsningsposter		74.671	31.755	30.893
Kortfristede forpligtelser i alt		1.321.590	1.211.603	1.148.328
Forpligtelser i alt		24.774.158	24.213.849	24.282.782
PASSIVER I ALT		37.055.472	36.996.805	36.595.278

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000		Aktie-	Overført	Egenkapital
		kapital	resultat*	i alt
Egenkapital 1. januar 2023		1.108.645	12.198.904	13.307.549
Periodens resultat		-	-352.984	-352.984
Anden totalindkomst		-	0	0
Totalindkomst i alt		-	-352.984	-352.984
Betalt udbytte		-	-166.297	-166.297
Udbytte egne aktier		-	200	200
Aktiebaseret vederlæggelse		-	-4.884	-4.884
Køb af egne aktier		-	-10.365	-10.365
Salg af egne aktier		-	9.737	9.737
Egenkapital 30. juni 2023		1.108.645	11.674.311	12.782.956
Periodens resultat		-	-475.317	-475.317
Anden totalindkomst		-	0	0
Totalindkomst i alt		-	-475.317	-475.317
Aktiebaseret vederlæggelse		-	4.857	4.857

Egenkapital 31. december 2023		1.108.645	11.203.851	12.312.496
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 vedlæggelse	-	-4.879	-4.879	
Køb af egne aktier	-	-8.887	-8.887	
Salg af egne aktier	-	9.559	9.559	
Egenkapital 30. juni 2024		1.108.645	11.172.669	12.281.314
* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 30. juni 2024				
med t.DKK 2.061.874 (1. januar 2024: t.DKK 2.061.874; 1. januar 2023: t.DKK 2.061.874)				

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	2. kv.	2. kv.	1. halvår	1. halvår	
	2024	2023	2024	2023	2023
Resultat før finansielle poster (EBIT)	276.116	290.148	541.942	542.212	1.094.456
Modtagne finansielle indtægter	6.758	1.669	13.291	3.309	14.038
Betalte finansielle omkostninger	-131.175	-105.340	-255.726	-197.499	-443.952
Resultatført aktiebaseret vederlæggelse	-7.141	-7.452	-4.879	-4.884	-27
Regnskabsmæssige afskr./nedskr.	6.144	2.691	12.472	8.527	18.484
Modtaget/betalt selskabsskat	-1.150	0	-1.150	-560.061	-563.461
Pengestrømme før ændring i driftskapital	149.552	181.716	305.950	-208.396	119.538
/Ændring i driftskapital:					
Tilgodehavender	-1.937	-14.975	6.737	-21.930	-19.356
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	-37	377	240	361	1.199
Leverandørgæld m.m.	-17.812	-1.246	1.551	4.000	22.284
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	129.766	165.872	314.478	-225.965	123.665
Igangværende projekter investeringsejendomme	-170.571	-90.018	-301.501	-217.665	-432.845
Forbedringer investeringsejendomme	-22.185	-27.845	-31.542	-56.436	-118.273
Forbedringer domicilejendomme	0	0	0	0	-115
Køb af investeringsejd. med fradrag af dep.	-191.556	0	-191.556	0	0
Salg af investeringsejd. med fradrag af dep.	0	75	20.080	325	1.891
Driftsmateriel og inventar	-3.514	-1.905	-6.880	-7.868	-20.903
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt	-387.826	-119.693	-511.399	-281.644	-570.245
Optagelse af realkreditlån	2.119.673	306.003	2.669.356	974.491	1.811.422
Indfrielse af realkreditlån	-1.930.423	-1.682	-2.310.644	-1.682	-1.021.303
Afdrag på realkreditlån	-23.165	-24.014	-49.294	-47.565	-92.807
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-35.245	-36.040	-71.077	-72.070	-144.183
Driftskreditter	108.591	128.573	163.684	127.018	48.292
Deposita	1.694	1	1.613	18.059	25.439
Køb af egne aktier	0	-7.369	-8.887	-10.365	-10.365
Salg af egne aktier	9.559	9.737	9.559	9.737	9.737
Betalt udbytte	-166.042	-166.097	-166.042	-166.097	-166.097
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt	84.642	209.112	238.268	831.526	460.135

Nettoændring i alt	-173.418	255.291	41.347	323.917	13.555
Likviditet 1. januar	243.054	83.360	28.289	14.734	14.734
Likviditet 30. juni	69.636	338.651	69.636	338.651	28.289
Kreditfaciliteter	1.795.000	1.795.000	1.795.000	1.795.000	1.795.000
Heraf trukket driftskreditter	-469.439	-667.281	-469.439	-667.281	-343.255
Finansielle reserver 30. juni	1.395.197	1.466.370	1.395.197	1.466.370	1.480.034

Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	3. kv. 2022	4. kv. 2022	1. kv. 2023	2. kv. 2023	3. kv. 2023	4. kv. 2023	1. kv. 2024	2. kv. 2024
Resultatopgørelse								
Nettoomsætning	404	394	413	442	434	428	416	435
Bruttoresultat	296	296	294	334	326	314	305	319
Resultat før finansielle poster	258	254	252	290	283	269	266	276
Resultat før kurs- og værdireg.	210	197	161	186	166	151	147	151
Kurs- og værdireguleringer	720	-44	-190	-611	339	-1.265	0	-120
Resultat før skat	930	152	-29	-425	505	-1.114	147	31
Resultat	725	118	-22	-331	394	-869	115	25
Balance (ultimo)								
Investeringsejendomme m.m.	34.544	34.811	34.970	34.549	34.656	34.527	34.632	34.756
Samlede aktiver	34.767	37.063	37.162	36.997	37.749	36.595	36.922	37.055
Egenkapital	13.188	13.308	13.285	12.783	13.179	12.312	12.420	12.281
Pengestrømme								
Driftsaktiviteter	228	191	-392	166	214	136	185	130
Investeringsaktiviteter	-314	-197	-162	-120	-140	-148	-124	-388
Finansieringsaktiviteter	119	-53	622	209	-278	-93	154	85

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.

DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
30. juni 2024			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	33.912.147
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	641.770
Langfristede passiver			

Realkreditlån	0	-20.503.795	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	0	-93.059	0
Finansielle aktiver			
Afledte finansielle instrumenter	0	1.574.654	0
Omsætningsaktiver			
Værdipapirer	487.633	0	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	487.633	-19.022.200	34.553.917
DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
30. juni 2023			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	33.749.103
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	597.686
Langfristede passiver			
Realkreditlån	0	-19.972.175	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	0	-89.991	0
Finansielle aktiver			
Afledte finansielle instrumenter	0	1.939.443	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	0	-18.122.723	34.346.789
DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
31. december 2023			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	33.880.255
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	444.252
Langfristede passiver			
Realkreditlån	0	-20.214.642	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	0	-97.290	0
Finansielle aktiver			
Afledte finansielle instrumenter	0	1.371.671	
Omsætningsaktiver			
Værdipapirer	489.463	0	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	489.463	-18.940.261	34.324.507
Der er ikke sket væsentlige overførsler mellem niveauerne i perioderne.			

DKK 1.000	Investeringsejendomme	Igangværende projekter investeringsejendomme
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2024	33.880.255	444.252
Tilgang, køb	191.556	0
Tilgang forbedring	31.542	301.501
Overførsel	103.983	-103.983
Afgang	-42.569	0
Værdiregulering	-252.620	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	33.912.147	641.770
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2023	34.113.231	495.415
Tilgang, køb	0	0
Tilgang forbedring	56.436	217.665
Overførsel	115.394	-115.394
Afgang	0	0
Værdiregulering	-535.958	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	33.749.103	597.686
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2023	34.113.231	495.415
Tilgang, køb	0	0
Tilgang forbedring	118.156	490.152
Overførsel	484.008	-484.090
Afgang	-97.867	-57.225
Værdiregulering	-737.273	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	33.880.255	444.252

Bilag 1 - Korrektion af sammenligningstal for 2023

DKK 1.000		Rapporteret		Korrektion		Korrigeret
Resultatopgørelse						
Nettoomsætning		1.005.056		-150.382		854.674
Driftsomkostninger		-368.497		142.082		-226.415
Bruttoresultat		636.559		-8.300		628.259
Salgs- og markedsføringsudgifter		-10.062		1		-10.061
Administrationsomkostninger		-84.285		8.299		-75.986
Balance						
Igangværende projekter investeringsejd.		434.247		163.439		597.686
Materielle aktiver i alt		34.435.501		163.439		34.598.940
Afledte finansielle instrumenter		-		1.939.443		1.939.443
Finansielle aktiver i alt		-		1.939.443		1.939.443
Igangværende arbejder		163.439		-163.439		-
Andre tilgodehavender		1.993.468		-1.939.443		54.025
Tilgodehavender i alt		2.222.653		-2.102.882		119.771
Pengestrømsopgørelse						
Tilgodehavender		-13.441		-8.489		-21.930
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt		-217.476		-8.489		-225.965
Igangværende projekter investeringsejd.		-226.154		8.489		-217.665

Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt		-290.133		8.489		-281.644
Ændring i driftskreditter		-		127.018		127.018
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt		704.508		127.018		831.526

Vedhæftninger

- [Rapport for 1. halvår 2024.pdf](#)