

## DELÅRSRAPPORT FOR 1. KVARTAL 2021

- Omsætning på DKK 399 mio. i første kvartal 2021 mod DKK 366 mio. samme periode sidste år – højere aktivitetsniveau i Projekt & Service med indretning af lejemål grundet høj udlejningsaktivitet
- Driftsresultat (EBIT) på DKK 196 mio., svarende til niveauet sidste år
- Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 170 mio., svarende til niveauet sidste år
- Stigende renteniveau medfører positiv kursregulering af finansielle gældsforpligtelser med DKK 501 mio. Efter 31. marts 2021 har der været en yderligere positiv kursregulering i niveauet DKK 150-175 mio.
- Resultat før skat på DKK 675 mio. mod DKK -26 mio. samme periode sidste år
- Nettoudlejninger frem til ultimo april på DKK 51 mio. mod DKK -29 mio. samme periode sidste år.
- Udlejningsprocent ekskl. udviklingsejendomme i København på 97,0 mod 94,9 ved årsskiftet, svarende til en stigning på 2,1 procentpoint
- Likviditetsberedskab på ca. DKK 1 mia.
- 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.).

*"I lyset af den fortsatte delvise nedlukning af samfundet i første kvartal 2021 kan Jeudan i dag aflægge regnskab for de første tre måneder med et tilfredsstillende resultat. Den meget positive start på året betyder, at vi fastholder vores forventninger til 2021 og med det nuværende renteniveau og dermed de nuværende kurs- og værdireguleringer kan Jeudan tilmed se frem mod et resultat før skat i 2021, der vil bevæge sig mod DKK 1,5 mia." siger adm. direktør Per W. Hallgren.*

Per W. Hallgren udtaler videre: *"En pålidelig udlejer, gode parkeringsmuligheder og fleksible kontraktvilkår er nogle af de faktorer, som kunderne i en større analyse fortæller os, er de vigtigste, når det kommer til valg af kontorlokaler. Og netop det kombineret med en tæt og løsningsorienteret dialog, er hvad alle Jeudans dygtige medarbejdere søger at tilbyde eksisterende såvel som potentielle kunder. Det lader til at virke. Indtil udgangen af april i år er der i Jeudan indgået aftaler om nye udlejninger for næsten DKK 100 mio."*

Per W. Hallgren slutter: *"Det er særligt tilfredsstillende at konstatere, at en del af vores nyinvesteringer i 2020, der på købstidspunktet var ledige, allerede nu kan se frem til at lægge rammer til nye kunders virksomheder. En stor del af vores såkaldte udviklingsejendomme når for øjeblikket ikke at blive udbudt, men lejes ud under renovering. Noget som naturligvis stiller store krav til kundernes forestillingsevner og Jeudans arkitekter, projektledere og salgschefer. Med et yderligere udlejningspotentiale på ca. DKK 125 mio. ser vi frem til at byde flere nye kunder, der ønsker en stærk samarbejdspartner, tilgængelighed og et højt serviceniveau, velkommen i Jeudan."*

Yderligere oplysninger:

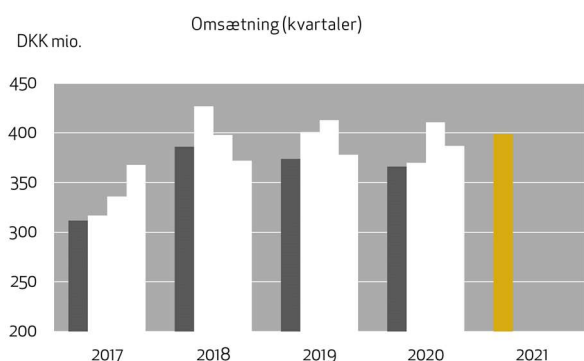
Per W. Hallgren, adm. direktør, tlf. 3947 9102

DKK mio.		1. kvrt. 2021	1. kvrt. 2020	2020
<b>Resultatopgørelse</b>				
Nettoomsætning		399	366	1.534
Bruttoresultat		233	228	972
Resultat før finansielle poster (EBIT)		196	196	834
<b>Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)</b>		<b>170</b>	172	733
Kurs- og værdireguleringer		505	-198	-155
Resultat før skat		675	-26	578
Resultat		526	-20	451
<b>Balance (ultimo)</b>				
Investeringsejendomme m.m.		28.412	26.541	28.299
Samlede aktiver		28.736	26.874	28.638
Egenkapital		8.389	7.396	7.863
Forpligtelser		20.347	19.478	20.775
<b>Pengestrømme</b>				
Driftsaktiviteter		132	232	891
Investeringsaktiviteter		-50	-184	-1.589
Finansieringsaktiviteter		-88	107	913
Pengestrømme i alt		-6	155	215
<b>Regnskabsrelaterede nøgletal</b>				
EBVAT/gns. egenkapital*	%	8,4	9,2	9,6
Forrentning af egenkapital (ROE)*	%	25,9	-1,1	5,9
Egenkapitalandel, ultimo	%	29,2	27,5	27,5
Rentedækning	x	6,9	7,6	7,5
<b>Aktierelaterede nøgletal</b>				
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	249	240	248
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK	151	133	142
Kurs/indre værdi (P/BV)	x	1,65	1,80	1,75
EBIT pr. aktie (EBITPS)*	DKK	14,2	14,1	15,1
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)*	DKK	12,3	12,4	13,2
Resultat pr. aktie (EPS)*	DKK	37,9	-1,5	8,1
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)*	DKK	9,5	16,8	16,1
Antal aktier, ultimo	1.000	55.432	55.432	55.432
Markedsværdi, ultimo	DKK mio.	13.803	13.304	13.747

\* omregnet til årsbasis

## LEDELSESBERETNING

Koncernens omsætning i første kvartal 2021 udgjorde DKK 399 mio. mod DKK 366 mio. for samme periode sidste år. Stigningen dækker over et øget aktivitetsniveau i Projekt & Service.



Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde i første kvartal 2021 DKK 170 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.

Bestyrelsen betragter resultatet som tilfredsstillende i lyset af COVID-19.

Et stigende renteniveau i første kvartal 2021 medfører en positiv kursregulering af de finansielle gældsforpligtelser på DKK 501 mio. mod en negativ regulering for samme periode sidste år på DKK 198 mio.

Resultat før skat blev herefter DKK 675 mio.

### Udlejning

I andet halvår 2020 gennemførte Jeudan en omfattende analyse af de mest afgørende faktorer for kundernes valg af kontorlokaler. En pålidelig udlejer, gode parkeringsmuligheder og fleksible kontraktvilkår var blandt de mest afgørende, hvorfor en række markedsrettede initiativer med afsæt i Jeudans fleksible vilkår, målrettet så vel eksisterende som potentielle kunder, blev igangsat. 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 le-

jemål i veldrevne ejendomme med gode parkeringsmuligheder og let adgang til offentlig transport. En positiv efterspørgsel som er fortsat ind i 2021.

I årets første fire måneder er der blevet indgået nye lejekontrakter med en samlet årlig leje på DKK 94 mio. mod DKK 75 mio. for samme periode sidste år. Det er meget tilfredsstillende at konstatere, at omfanget også i det nye år er steget. En del af udlejningerne vil dog først have økonomisk effekt i 2022, når de udlejede lokaler er ombygget, istandsat og indrettet.

Opsigelser af erhvervs- og boliglejemål har udviklet sig tilsvarende fornuftigt med et lavt niveau af opsigelser i årets første fire måneder svarende til en årsleje på DKK 43 mio. mod DKK 104 mio. for samme periode sidste år, svarende til en forbedring på DKK 61 mio. på årslejen.

Nettoudlejningen for de første fire måneder i 2021 er mere end dobbelt så høj som den for hele 2020, hvor den udgjorde DKK 20 mio. Sammenlignes der med den samme periode sidste år, så udgør nettoudlejningen i 2021 DKK 51 mio. mod en negativ nettoudlejning på DKK -29 mio. i 2020., svarende til en forbedring på DKK 80 mio. på årslejen.

Mere end 93 % af Jeudans ejendomsportefølje er beliggende i København. Og her udgjorde Jeudans udlejningsprocent ekskl. udviklingsejendomme 97,0 ultimo april 2021 mod 94,9 ultimo 2020, svarende til en stigning på 2,1 procentpoint. Det generelle kontorudlejningsmarked i København havde ultimo december 2020, der er seneste offentliggjorte tal, en udlejningsprocent på 91,7.

### Investeringsmarked generelt

Interessen for velbeliggende og attraktive ejendomme med stabilt cash flow i indre København er fortsat høj – trods COVID-19. Dette kombineret med et lavt renteniveau samt et stort likviditetsoverskud i markedet fastholder priserne på et relativt højt niveau for primære ejendomme. Hotel-, konference- og detailsegmentet oplever dog fortsat større usikkerhed i priserne relativt til andre segmenter.

Omsætningen af gode kvalitetsejendomme i det centrale København har i 2020 været på et lavere niveau end i 2019. Dette har primært været drevet af et begrænset udbud. Der ses fortsat en stor interesse for velbeliggende ejendomme i København i første kvartal 2021.

Markedet for kontorejendomme har været påvirket i mindre grad af COVID-19, og visse områder med centrale beliggenheder har oplevet en stigende efterspørgsel efter kontorarealer på trods af krisen.

Kontorejendomme herunder specielt primærsegmentet vurderes som en mere stabil investering end andre segmenter, da blandt andet høje og relativt stabile udlejningsprocenter medfører et stabilt cash flow. Efter udbruddet af COVID-19 har der været en generelt stigende kontortomgang i København, men Jeudan har oplevet en høj efterspørgsel og stigende udlejningsprocenter i andet halvår 2020 – en positiv udvikling, der har taget til i første kvartal 2021.

Kontorlejeniveauet i København er en anden årsag til den fortsat høje efterspørgsel efter denne type ejendomme, da det er relativt stabilt og forventes at fastholde det nuværende niveau i 2021. En forstærket underliggende tendens er imidlertid, at flere virksomheder i omegnen af København søger ind mod København for at kunne tiltrække bl.a. yngre medarbejdere.

Kommende nybyggerier kombineret med en svagt stigende kontortomgang kan på længere sigt medføre stagnerende lejeniveauer i København. Jeudan vurderer fortsat risikoen forbundet med investering i kontorejendomme som moderat i forhold til de aktuelle afkastkrav.

Generelt efterspørger mange erhvervs kunder i dag større fleksibilitet i forhold til aftaleforhold. Jeudan har for år tilbage tilpasset aftaleforholdene herefter. Derudover efterspørger flere erhvervs kunder muligheden for skalering af kontorarealer, hvilket Jeudan med sin store tilstedeværelse i det centrale København kan tilbyde enten via kontorfaciliteter eller kontorfællesskaber i indre by

Priserne for primære kontorejendomme er blandt andet henset til det fortsat lave renteniveau og den aktuelle udbuds-/efterspørgselssituation på niveau med sidste år – dog med en tendens til faldende afkastniveauer.

Detalejendomme påvirkes af udviklingen i smittespredningen gennem restriktioner der påvirker deres indtjeningsgrundlag. Derudover påvirkes de løbende af nethandel og ændrede indkøbsmønstre. Konsekvenserne vil influere på efterspørgslen samt hvilke butikstyper der i fremtiden efterspørges. Nethandlen forventes fortsat at påvirke detaillemål negativt, hvorfor lønsomheden i detailbutikker generelt forventes at aftage. Risikoen ved investering i detailjendomme, herunder med faldende lejeniveau, anses derfor som stigende, hvilket forventeligt vil afføde højere afkastkrav og dermed afmatning i priserne for detailjendomme.

Jeudans portefølje indeholder kun få ejendomme/lejemål i detailsegmentet.

Investering i boligejendomme påvirkes blandt andet af befolkningstilvækst og flyttemønstre. Nettotilflytningen til København fra andre kommuner har de seneste 3-4 år været negativ, hvorfor den positive befolkningstilvækst i København relaterer sig til fødselsoverskud samt nettoindvandring fra udlandet.

For så vidt angår boligkunder oplever Jeudan aktuelt en pæn efterspørgsel efter større boliger. Generelt er boligejendomme under mindre pres end scenariet ved første nedlukning i foråret 2020 antydede. Det gælder fortsat, at interessen primært er for boliger med et unikt særpræg. Interessen for mere standardiserede familieboliger er fortsat stagnerende.

### COVID-19

Den delvise nedlukning af samfundet fra december 2020 har præget første kvartal 2021. I foråret 2020 indgik Jeudan henstands aftaler for ca. DKK 40 mio. der ved årsskiftet var nedbragt til ca. DKK 17 mio. I første kvartal 2021 har et mindre antal kunder fået forlænget deres tilbagebetalingsaftaler, da de afventer udbetalinger fra kompensationsordninger, men generelt forløber afviklingen som aftalt.

I foråret 2020 etablerede Jeudan fuldt udstyrede hjemmearbejdspladser til alle koncernens kontormedarbejdere, hvoraf mange fortsat arbejder hjemmefra. Blandt medarbejderne indenfor byggeri og service arbejdes der i mindre bobler for at minimere eventuel smitterisiko på ejendomme, byggepladser m.m. Alle tiltag er vurderet og prioriteret med henblik på at opretholde det høje serviceniveau overfor alle koncernens kunder – noget som alene har været muligt med hjælp fra Jeudans dygtige og engagerede medarbejdere.

Niveauet for lejerabatter og henstandsftaler er på et yderst beskedent niveau. Og det på trods af at alle Jeudans kundesegmenter, i større eller mindre grad, er påvirket af situationen, og at Jeudan fortsat imødekommer dialog med alle kunder der er påvirket af COVID-19. En forklaring på det beskedne niveau kan være, at kontorejendomme udgør mere end 81 % af Jeudans samlede ejendomsportefølje. Resten består af bolig-ejendomme, parkeringsanlæg og i mindre omfang hoteller og detailejendomme.

Det er Jeudans vurdering at tabsrisikoen for 2021 og de kommende år 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. Vurderingen baseres på det fortsat lave restanceniveau og det lave omfang af henstandsftaler. Og det trods den fortsatte delvise nedlukning og dermed lavere samfundsaktivitet.

### Investerings ejendomme

*Lejeindtægter m.v.* udgjorde i første kvartal 2021 DKK 292 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år. Nyinvesteringerne i 2020 er i vid udstrækning først foretaget omkring halvåret, ligesom en stor del af disse nyinvesteringer indeholder ledige arealer, der først skal indrettes og ombygges for at udnytte udlejningspotentialet. 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 udgør herefter ca. DKK 125 mio., hvoraf godt DKK 40 mio. relaterer sig til udviklings-ejendomme, der skal indrettes og ombygges, før de er

udlejningsbare. Herudover er Jeudans parkeringsindtægter i København påvirket af den delvise nedlukning i samfundet.

Ejendommens *driftsomkostninger* udgjorde DKK 75 mio. mod DKK 65 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 til istandsættelse af ledige lejemål.

Herefter udgjorde segmentets *bruttoresultat* DKK 217 mio. mod DKK 226 mio. for samme periode sidste år.

### Service

Med en omsætning for første kvartal 2021 på DKK 149 mio. mod DKK 126 mio. for samme periode sidste år blev aktivitetsniveauet i Projekt & Service højere end ventet. Forklaringen skal findes i den fortsatte positive udvikling i udlejning af ledige arealer og medhørende renoveringer, istandsættelser og indretninger.

*Drifts- og produktionsomkostningerne* udgjorde DKK 130 mio. mod DKK 123 mio. samme periode sidste år og kan henføres til det stigende aktivitetsniveau.

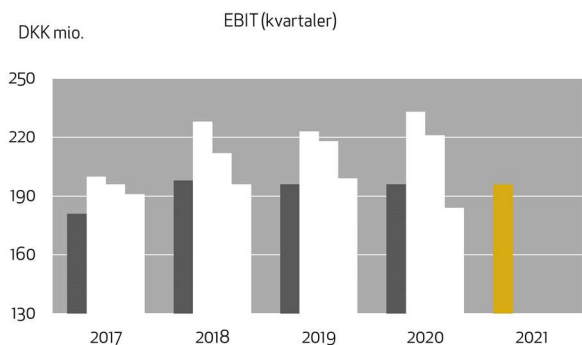
Herefter udgjorde *bruttoresultatet* DKK 19 mio. mod DKK 3 mio. for samme periode sidste år.

### Koncern

Koncernens *salgs- og marketingomkostninger* udgjorde DKK 4 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.

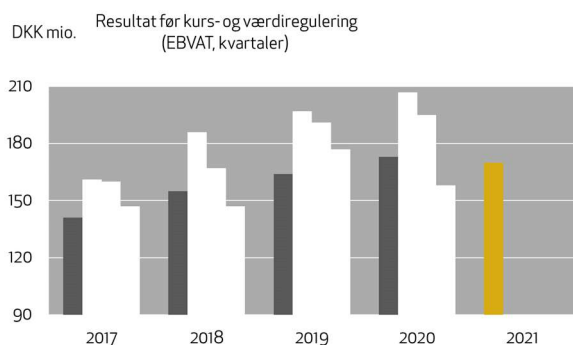
Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde DKK 33 mio. mod DKK 28 mio. for samme periode sidste år. Nyindkøb i 2020, COVID-19, et konkurrencepræget udlejningsmarked samt nyansættelser i kunde-vendte funktioner for at håndtere det øgede aktivitetsniveau er medvirkende til stigningen. Den relative stigning i 1. kvartal forventes dog ikke at fortsætte resten af 2021.

Koncernens *resultat før finansielle poster* (EBIT) udgjorde herefter DKK 196 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.



De finansielle poster (netto) udgjorde DKK -26 mio. mod DKK -23 mio. for samme periode sidste år. Stigningen kan henføres til et stigende forretningsomfang med finansiering af ejendomsinvesteringer for mere end DKK 1 mia. i 2020. Den samlede rentebærende gæld udgjorde DKK 17,9 mia. ultimo marts 2021 mod DKK 17,4 mia. ultimo marts 2020.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT), udgjorde herefter DKK 170 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.



### Kurs- og værdireguleringer

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

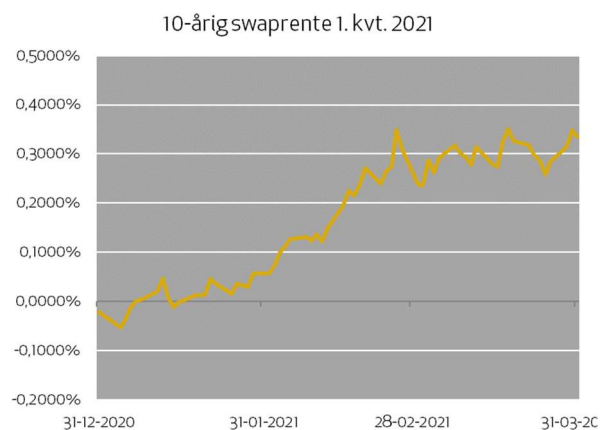
På investeringssiden er der fortsat en stor efterspørgsel efter primære ejendomme – det vil sige velbeliggende og velordnede ejendomme – hvor udbuddet fortsat ikke kan følge med efterspørgslen. En udvikling, der er fortsat i 2021.

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 revurdere afkastniveauerne.

Salg af ejendomme udenfor fokusområdet har medført en mindre gevinst.

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 stigende renteniveau i første kvartal 2021 er der pr. 31. marts 2021 opgjort en positiv regulering af de finansielle gældsforpligtelser på DKK 501 mio. mod en negativ regulering på DKK 198 mio. for samme periode året før.



Resultatet før skat udgjorde herefter DKK 675 mio. mod DKK -26 mio. for samme periode sidste år.

Efter skat blev periodens resultat DKK 526 mio. mod DKK -20 mio. for samme periode sidste år.

### Balancen

Ejendomme inkl. domicilejendom og igangværende projekter udgjorde ultimo marts 2021 DKK 28,4 mia. mod DKK 26,6 mia. på samme tidspunkt sidste år og DKK 28,3 mia. ved årsskiftet. Arealet i Bredgade 34, som Jeudan delvis anvender, er udvidet i 2020, hvilket medfører, at ejendommen nu optages som en domicilejendom, der værdiansættes til kostpris.

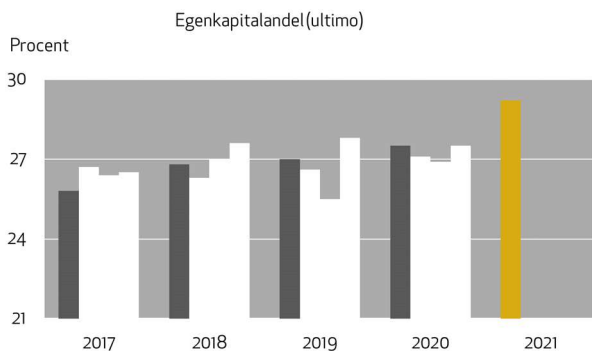
De materielle aktiver blev netto forøget med DKK 117 mio. i første kvartal 2021. Stigningen kan henføres til periodens ejendoms køb, forbedringer af ejendomme samt afholdte omkostninger ved igangværende byggeprojekter.

Jeudan har pr. 1. januar 2021 købt det ikoniske tidligere Østerbro postkontor beliggende Øster Allé 1. Herudover har Jeudan indgået aftale om køb af Sankt Annæ Plads 3, København K med overtagelse i 2022, når nuværende ejer fraflytter. Ejendommene er købt for samlet DKK 207 mio.

I første kvartal 2021 har Jeudan solgt en mindre erhvervslejlighed i Ll. Kongensgade 16, København K, fire butiksejendomme på Bagsværd Hovedgade 116, Bagsværd samt detail- og boligejendommen Havnegade 26-28/Østergade 2, Frederikssund for samlet DKK 43 mio.

*Koncernens egenkapital* udgjorde pr. 31. marts 2021 DKK 8,4 mia. mod DKK 7,4 mia. pr. 31. marts 2020 og DKK 7,9 mia. ved årsskiftet.

Egenkapitalandelen udgjorde 29,2 % ultimo marts 2021 mod 27,5 % ved årsskiftet.



De langfristede forpligtelser udgjorde DKK 19,1 mia. pr. 31. marts 2021 mod DKK 18,2 mia. pr. 31. marts 2020 og DKK 19,5 mia. ved årsskiftet. Faldet siden årsskiftet kan henføres til faldet i de finansielle gældsforpligtelser som følge af stigningen i renteniveauet.

### Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen *før ændring i driftskapitalen* udgjorde i første kvartal 2021 DKK 171 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.

*Efter ændringer i driftskapitalen* udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 132 mio. mod DKK 232 mio. for samme periode sidste år. Faldet kan primært henføres til de i 2020 udsudte betalingstidspunkter for A-skatter og anden rate af dækningsafgift, der opkræves i 2021.

Likviditetspåvirkningen fra *investeringsaktiviteterne*, der primært kan henføres til forbedringer af ejendomme samt nettoejendoms køb, udgjorde DKK -50 mio. mod DKK -184 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* udgjorde DKK -88 mio. mod DKK 106 mio. for samme periode sidste år. Finansieringsaktiviteten kan henføres til afdrag på gælden.

Herefter udgjorde *de samlede pengestrømme* DKK -6 mio. mod DKK 155 mio. for samme periode sidste år.

*Likviditetsberedskabet* (inkl. trækingsrettigheder) udgjorde DKK 972 mio. pr. 31. marts 2021 mod DKK 978 mio. ved årsskiftet.

### Begivenheder efter 31. marts 2021

På Jeudans ordinære generalforsamling 19. april 2021 blev bestyrelsens forslag om udbetaling af udbytte med DKK 2,40 pr. aktie, svarende til en samlet udlodning på DKK 133 mio. godkendt.

Herudover er der ikke efter 31. marts 2021 indtruffet væsentlige begivenheder.

### 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 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 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 pandemien, 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.*

### 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

19. aug. 2021	Rapport for 1.-2. kvartal 2021
15. nov. 2021	Rapport for 1.-3. kvartal 2021
31. dec. 2021	Regnskabsåret slutter
4. mar. 2022	Årsregnskab for 2021
19. maj. 2022	Rapport for 1. kvartal 2022
17. aug. 2022	Rapport for 1.-2. kvartal 2022
16. nov. 2022	Rapport for 1.-3. kvartal 2022
31. dec. 2022	Regnskabsåret slutter



## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 31. marts 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. 31. marts 2021 samt af resultatet af Koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 31. marts 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, 20. maj 2021

### Direktionen

Per Wetke Hallgren  
Adm. direktør

### Bestyrelsen

Niels Jacobsen  
(formand)

Claus Gregersen  
(næstformand)

Tommy Pedersen

Helle Okholm

Nicklas Hansen

## Resultatopgørelse

DKK 1.000	1. kv. 2021	1. kv. 2020	2020
Nettoomsætning	399.314	365.574	1.534.076
Driftsomkostninger	-166.729	-137.866	-561.774
Bruttoresultat	232.585	227.708	972.302
Salgs- og marketingomkostninger	-3.524	-3.776	-16.864
Administrationsomkostninger	-32.962	-28.280	-121.071
Resultat før finansielle poster (EBIT)	196.099	195.652	834.367
Finansielle indtægter	2.605	2.968	11.359
Finansielle omkostninger	-28.963	-26.165	-112.979
<b>Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)</b>	<b>169.741</b>	<b>172.455</b>	<b>732.747</b>
Gevinst/tab ejendomme	4.518	0	409.540
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	500.549	-198.423	-564.112
Resultat før skat	674.808	-25.968	578.175
Skat af periodens resultat	-149.133	5.739	-127.263
Periodens resultat	525.675	-20.229	450.912
Periodens resultat pr. aktie (DKK)	9,49	-0,36	8,14
Periodens resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	9,49	-0,36	8,14
<b>Totalindkomstopgørelse</b>			
DKK 1.000	1. kv. 2021	1. kv. 2020	2020
Periodens resultat	525.675	-20.229	450.912
Anden totalindkomst	0	0	0
Totalindkomst	525.675	-20.229	450.912

## Balance

DKK 1.000	31. mar. 2021	31. mar. 2020	31. dec. 2020
<b>Aktiver</b>			
Materielle aktiver:			
Investeringsejendomme	27.904.538	26.286.182	27.981.947
Domicilejendom	202.971	0	0
Igangværende projekter, investeringsejendomme	304.425	254.778	317.490
Driftsmateriel og inventar	34.541	34.856	30.536
Materielle aktiver i alt	28.446.475	26.575.816	28.329.973
<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>28.446.475</b>	<b>26.575.816</b>	<b>28.329.973</b>
Tilgodehavender:			
Indestående Grundejernes Investeringsfond	8.364	11.231	8.372
Igangværende arbejder	151.056	125.534	118.929
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	28.000	13.367	38.500
Selskabsskat	4.203	12.936	4.203
Andre tilgodehavender	17.931	27.455	17.515
Periodeafgrænsningsposter	38.458	41.437	10.198
Tilgodehavender i alt	248.012	231.960	197.717
Likvide beholdninger og værdipapirer	41.685	66.058	110.677
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<b>289.697</b>	<b>298.018</b>	<b>308.394</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>28.736.172</b>	<b>26.873.834</b>	<b>28.638.367</b>

DKK 1.000	31. mar. 2021	31. mar. 2020	31. dec. 2020
<b>Passiver</b>			
Egenkapital:			
Aktiekapital	1.108.645	1.108.645	1.108.645
Overført resultat	7.280.368	6.287.215	6.754.693
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.389.013</b>	<b>7.395.860</b>	<b>7.863.338</b>
Langfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	15.097.771	14.271.941	15.630.874
Finansieringsinstitutter	2.004.530	2.248.986	2.065.169
Deposita	166.290	174.513	162.601
Udskudt skat	1.788.044	1.511.078	1.643.145
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	14.328	12.826	13.916
Anden gæld	28.357	13.763	28.357
Langfristede forpligtelser i alt	19.099.320	18.233.107	19.544.062
Kortfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	113.591	106.065	113.394
Finansieringsinstitutter	670.924	732.112	663.952
Deposita	181.074	173.393	182.749
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	253	217	248
Modtagne forudbetalinger fra kunder	50.712	42.483	95.510
Leverandørgæld	125.241	108.425	76.490
Anden gæld	41.868	36.987	60.189
Periodeafgrænsningsposter	64.176	45.185	38.435
Kortfristede forpligtelser i alt	1.247.839	1.244.867	1.230.967
<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>20.347.159</b>	<b>19.477.974</b>	<b>20.775.029</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>28.736.172</b>	<b>26.873.834</b>	<b>28.638.367</b>

## Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000	Aktie- kapital	Overført resultat*	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital 1. januar 2020</b>	<b>1.108.645</b>	<b>6.307.444</b>	<b>7.416.089</b>
Periodens resultat	-	-20.229	-20.229
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	-20.229	-20.229
<b>Egenkapital 31. marts 2020</b>	<b>1.108.645</b>	<b>6.287.215</b>	<b>7.395.860</b>
Periodens resultat	-	471.141	471.141
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	471.141	471.141
Køb af egne aktier	-	-3.663	-3.663
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>1.108.645</b>	<b>6.754.693</b>	<b>7.863.338</b>
Periodens resultat	-	525.675	525.675
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	525.675	525.675
<b>Egenkapital 31. marts 2021</b>	<b>1.108.645</b>	<b>7.280.368</b>	<b>8.389.013</b>

\* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 31. marts 2021 med t.DKK 2.061.874 (1. januar 2021: t.DKK 2.061.874; 1. januar 2020: t.DKK 2.061.874)

## Pengestrømsopgørelse

DKK1.000	1. kv. 2021	1. kv. 2020	2020
Resultat før finansielle poster (EBIT)	196.099	195.652	834.367
Modtagne finansielle indtægter	2.605	2.968	11.359
Betalte finansielle omkostninger	-29.029	-25.986	-112.896
Regnskabsmæssige afskr./nedskr.	5.188	5.508	18.197
Modtaget/betalt selskabsskat	-4.234	-5.181	2.617
<b>Pengestrømme før ændring i driftskapital</b>	<b>170.629</b>	<b>172.961</b>	<b>753.644</b>
Ændring i driftskapital:			
Tilgodehavender	-50.295	3.554	29.064
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	417	228	1.015
Leverandørgæld m.m.	11.439	55.537	107.771
<b>Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt</b>	<b>132.190</b>	<b>232.280</b>	<b>891.494</b>
Igangværende projekter investeringsejendomme	-70.701	-103.619	-388.758
Forbedringer investeringsejendomme	-13.680	-45.770	-115.322
Køb af investeringsej. med fradrag af dep.	-67.309	-32.194	-1.050.502
Salg af investeringsej. med fradrag af dep.	38.597	0	18.781
Likvide beholdninger som er deponeret/frigivet	70.751	0	-43.800
Driftsmateriel og inventar, netto	-8.131	-2.319	-9.875
<b>Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt</b>	<b>-50.473</b>	<b>-183.902</b>	<b>-1.589.476</b>
Optagelse af realkreditlån	0	208.302	1.747.833
Indfrielse af realkreditlån	-19	0	-443.146
Afdrag på realkreditlån	-28.286	-30.627	-115.275
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-61.513	-70.054	-263.111
Modtagne deposita, netto	2.014	-1.151	-10.069
Køb af egne akier	0	0	-3.663
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt</b>	<b>-87.804</b>	<b>106.470</b>	<b>912.569</b>
<b>Pengestrømme i alt</b>	<b>-6.087</b>	<b>154.848</b>	<b>214.587</b>
Likviditet 1. januar	-416.745	-631.332	-631.332
<b>Likviditet 31. marts</b>	<b>-422.832</b>	<b>-476.484</b>	<b>-416.745</b>

DKK 1.000	1. kv. 2021	1. kv. 2020	2020
<b>Specifikation:</b>			
Likvide beholdninger ifølge regnskab	41.685	66.058	110.677
Likvide beholdninger som er deponeret	-38.049	-65.000	-108.800
Træk på driftskreditter	-426.468	-477.542	-418.622
<b>Likviditet 31. marts</b>	<b>-422.832</b>	<b>-476.484</b>	<b>-416.745</b>
Kreditfaciliteter	1.395.000	2.045.000	1.395.000
<b>Finansielle reserver 31. marts</b>	<b>972.168</b>	<b>1.568.516</b>	<b>978.255</b>

## Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	2. kv. 2019	3. kv. 2019	4. kv. 2019	1. kv. 2020	2. kv. 2020	3. kv. 2020	4. kv. 2020	1. kv. 2021
<b>Resultatopgørelse</b>								
Nettoomsætning	401	413	378	366	370	411	387	399
Bruttoresultat	253	251	234	228	261	253	230	233
Resultat før finansielle poster	223	218	199	196	233	221	184	196
Resultat før kurs- og værdireg.	<b>197</b>	<b>191</b>	<b>177</b>	<b>172</b>	<b>208</b>	<b>195</b>	158	<b>170</b>
Kurs- og værdireguleringer	542	-476	732	-198	-151	-72	266	505
Resultat før skat	739	-285	909	-26	56	124	424	675
Resultat	575	-222	709	-20	44	96	331	526
<b>Balance (ultimo)</b>								
Investeringsejendomme m.m.	25.634	25.697	26.362	26.541	27.003	27.333	28.299	28.412
Samlede aktiver	26.024	26.278	26.702	26.874	27.414	28.024	28.638	28.736
Egenkapital	6.929	6.707	7.416	7.396	7.437	7.532	7.863	8.389
<b>Pengestrømme</b>								
Driftsaktiviteter	206	153	212	232	266	167	226	132
Investeringsaktiviteter	-924	-279	-233	-184	-427	-496	-482	-50
Finansieringsaktiviteter	532	226	-101	107	179	326	301	-88

## Segmentoplysninger 1. kvartal

DKK 1.000	Investerings- ejendomme 1. kv. 2021	Investerings- ejendomme 1. kv. 2020	Service 1. kv. 2021	Service 1. kv. 2020	Koncern i alt 1. kv. 2021	Koncern i alt 1. kv. 2020
Nettoomsætning til eksterne kunder	287.452	287.101	111.862	78.473	399.314	365.574
Nettoomsætning mellem segmenter	4.131	4.278	37.540	47.698	0	0
<b>Nettoomsætning 1)</b>	<b>291.583</b>	<b>291.379</b>	<b>149.402</b>	<b>126.171</b>	<b>399.314</b>	<b>365.574</b>
Driftsomkostninger 2)	-74.772	-65.354	-130.276	-123.309	-166.729	-137.866
<b>Bruttoresultat</b>	<b>216.811</b>	<b>226.025</b>	<b>19.126</b>	<b>2.862</b>	<b>232.585</b>	<b>227.708</b>
Salgs- og marketingomkostninger	-3.524	-3.776	0	0	-3.524	-3.776
Administrationsomkostninger	-27.331	-23.761	-6.828	-7.684	-32.962	-28.280
<b>Resultat før finansielle poster (EBIT)</b>	<b>185.956</b>	<b>198.488</b>	<b>12.298</b>	<b>-4.822</b>	<b>196.099</b>	<b>195.652</b>
Finansielle poster, netto	-27.058	-23.504	691	291	-26.358	-23.197
<b>Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)</b>	<b>158.898</b>	<b>174.984</b>	<b>12.989</b>	<b>-4.531</b>	<b>169.741</b>	<b>172.455</b>
Gevinst/tab ejendomme	4.518	0	0	0	4.518	0
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	500.549	-198.423	0	0	500.549	-198.423
<b>Segmentresultat før skat 3)</b>	<b>663.965</b>	<b>-23.439</b>	<b>12.989</b>	<b>-4.531</b>	<b>674.808</b>	<b>-25.968</b>
Skat af periodens resultat	-146.736	5.180	-2.871	1.001	-149.133	5.739
<b>Periodens segmentresultat</b>	<b>517.229</b>	<b>-18.259</b>	<b>10.118</b>	<b>-3.530</b>	<b>525.675</b>	<b>-20.229</b>
<b>Segmentaktiver i alt 4)</b>	<b>28.563.233</b>	<b>26.722.045</b>	<b>320.778</b>	<b>259.913</b>	<b>28.736.172</b>	<b>26.873.834</b>
<b>Segmentforpligtelser i alt 5)</b>	<b>20.248.563</b>	<b>19.392.727</b>	<b>108.703</b>	<b>86.864</b>	<b>20.347.159</b>	<b>19.477.974</b>
Tilgang af langfristede materielle aktiver	161.140	183.183	1.102	1.378		
Afskrivninger	3.036	2.503	2.189	2.742		
Periodens regulering af nedskrivning til imøde- gøelse af tab på tilgodehavender, udgift	1.006	-54	0	13		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 41.671 mod t.DKK 51.976 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 38.319 mod t.DKK 50.797 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 2.146 mod t.DKK -2.002 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 147.839 mod t.DKK 108.124 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 10.107 mod t.DKK 1.617 for samme periode sidste år.



## Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter

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

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

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

---

DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
<b>31. marts 2021</b>			
<b>Langfristede aktiver</b>			
Investeringsejendomme	0	0	27.904.538
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	304.425
<b>Langfristede passiver</b>			
Realkreditlån	15.454.809	0	0
Finansieringsinstitutter	0	2.004.530	0
Afledte finansielle instrumenter	0	-357.038	0
<b>Kortfristede passiver</b>			
Realkreditlån	113.591	0	0
Finansieringsinstitutter	0	244.456	0
<b>Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen</b>	<b>15.568.400</b>	<b>1.891.948</b>	<b>28.208.963</b>

---

DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
<b>31. marts 2020</b>			
<b>Langfristede aktiver</b>			
Investeringsejendomme	0	0	26.286.182
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	254.778
<b>Langfristede passiver</b>			

---

Realkreditlån	14.435.611	0	0
Finansieringsinstitutter	0	2.248.986	0
Afledte finansielle instrumenter	0	-163.670	0
<b>Kortfristede passiver</b>			
Realkreditlån	106.065	0	0
Finansieringsinstitutter	0	254.570	0
<b>Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen</b>	<b>14.541.676</b>	<b>2.339.886</b>	<b>26.540.960</b>
<b>DKK 1.000</b>	<b>Niveau 1</b>	<b>Niveau 2</b>	<b>Niveau 3</b>
<b>31. december 2020</b>			
<b>Langfristede aktiver</b>			
Investeringsejendomme	0	0	27.981.947
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	317.490
<b>Langfristede passiver</b>			
Realkreditlån	15.500.046	0	0
Finansieringsinstitutter	0	2.065.169	0
Afledte finansielle instrumenter	0	130.828	0
<b>Kortfristede passiver</b>			
Realkreditlån	113.394	0	0
Finansieringsinstitutter	0	245.330	0
<b>Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen</b>	<b>15.613.440</b>	<b>2.441.327</b>	<b>28.299.437</b>

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
<b>Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2021</b>	<b>27.981.947</b>	<b>317.490</b>
Tilgang, køb	67.327	67.440
Tilgang forbedring	16.540	0
Overførsel	80.890	-80.890
Afgang	-244.312	385
Værdiregulering	2.146	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2021</b>	<b>27.904.538</b>	<b>304.425</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2020</b>	<b>26.125.541</b>	<b>236.117</b>
Tilgang, køb	32.194	103.852
Tilgang forbedring	43.537	0
Overførsel	85.191	-85.191
Afgang	-281	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2020</b>	<b>26.286.182</b>	<b>254.778</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2020</b>	<b>26.125.541</b>	<b>236.117</b>
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
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>27.981.947</b>	<b>317.490</b>