

RAPPORT FOR 1. HALVÅR 2022

Resultat før skat for halvåret på DKK 3,2 mia.

Vækst i EBIT på 11 % sammenlignet med samme periode sidste år

- Omsætning på DKK 998 mio. i første halvår 2022 mod DKK 772 mio. for samme periode sidste år – en vækst på 29 %.
- Resultat før finansielle poster (EBIT) på DKK 477 mio. mod DKK 431 mio. – en vækst på 11 %
- Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 408 mio. mod DKK 378 mio. – en vækst på 8 %
- Stigende renteniveau medfører positiv kursregulering af finansielle gældsforpligtelser m.m. med DKK 2.417 mio. Efter 30. juni er renteniveauet faldet og kursreguleringerne dermed reduceret med ca. DKK 775 mio.
- Resultat før skat på DKK 3.230 mio. mod DKK 1.149 mio. for samme periode sidste år
- Køb af ejendomme for godt DKK 2 mia.
- Udlejningsprocent på ca. 98 i København/Frederiksberg
- Jeudan forventer fortsat for hele 2022 et resultat før finansielle poster (EBIT) i niveauet DKK 975-1.025 mio. (2021: DKK 876 mio.) og et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i niveauet DKK 820-870 mio. (2021: DKK 768 mio.) på baggrund af en omsætning i niveauet DKK 1,9 mia. (2021: DKK 1.814 mio.)

"Vi kan i dag præsentere et regnskab for de første 6 måneder af 2022 med et tilfredsstillende driftsresultat og en positiv udvikling på alle områder, som blandt andet skal ses som udtryk for, at Jeudans forretningsmodel og kontinuerlige fokus på en tæt dialog med kunderne fortsat er den rigtige tilgang", siger adm. direktør Per W. Hallgren.

Han fortsætter: "I en tid med lidt slørede fremtidsudsigter står Jeudan solidt. Vi er klar til at fortsætte opkøb i København og til at imødekomme kundernes efterspørgsel efter velbeliggende lokaler på nogle af Københavns bedste adresser. Og i øvrigt, som hidtil, møde kundernes stigende krav til attraktive og fleksible lejevilkår og ønsker om en samarbejdspartner frem for blot en udlejer. Skulle efterspørgslen på lejemål, som følge af den samfundsøkonomiske udvikling, dale i den kommende tid, er vi klar til at tage nye initiativer i brug for at møde eventuelt ændrede behov hos både eksisterende og nye kunder med henblik på at tage en større andel af efterspørgslen."

Yderligere oplysninger:

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

DKK mio.	2. kvrt. 2022	2. kvrt. 2021	1. halvår 2022	1. halvår 2021	2021	
Resultatopgørelse						
Nettoomsætning	528	373	998	772	1.814	
Bruttoresultat	303	272	564	504	1.037	
Resultat før finansielle poster EBIT	258	235	477	431	876	
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	222	209	408	378	768	
Kurs- og værdireguleringer	1.653	265	2.822	770	2.248	
Resultat før skat	1.875	474	3.230	1.149	3.016	
Resultat	1.460	369	2.516	895	2.352	
Balance (ultimo)						
Investeringsjendomme m.m.	33.987	28.712	33.987	28.712	31.012	
Samlede aktiver	34.455	29.034	34.455	29.034	31.369	
Egenkapital	12.468	8.617	12.468	8.617	10.079	
Forpligtelser	21.987	20.417	21.987	20.417	21.290	
Pengestrømme						
Driftsaktiviteter	179	188	259	320	683	
Investeringsaktiviteter	-1.279	-92	-1.576	-143	-941	
Finansieringsaktiviteter	1.044	-117	1.065	-204	167	
Pengestrømme i alt	-56	-21	-251	-27	-90	
Regnskabsrelaterede nøgletal						
EBVAT/gns. egenkapital*	%	7,9	10,2	7,3	9,3	8,6
Forrentning af egenkapital (ROE)*	%	52,1	18,1	44,9	21,9	26,4
Egenkapitalandel, ultimo	%	36,2	29,7	36,2	29,7	32,1
Rentedækning	x	6,9	8,2	6,7	7,5	7,5
Aktierelaterede nøgletal						
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	316	267	316	267	275
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK	225	155	225	155	182
Pris/indre værdi (P/BV)	X	1,40	1,72	1,40	1,72	1,51
EBIT pr. aktie (EBITPS)*	DKK	18,6	17,0	17,2	15,6	15,8
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)*	DKK	16,0	15,1	14,7	13,7	13,9
Resultat pr. aktie (EPS)*	DKK	105,4	26,7	90,8	32,3	42,4
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)*	DKK	12,9	13,5	9,4	11,5	12,3
Antal aktier, ultimo	1.000	55.432	55.432	55.432	55.432	55.432
Markedsværdi, ultimo	DKK mio.	17.517	14.800	17.517	14.800	15.244

* omregnet til årsbasis

LEDELSESBERETNING

Koncernens omsætning i første halvår 2022 udgjorde DKK 998 mio. mod DKK 772 mio. i samme periode sidste år, svarende til en vækst på 29 %. Væksten kan henføres til såvel Ejendomme som Projekt & Service.

Resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde DKK 477 mio. mod DKK 431 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 11 %.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde DKK 408 mio. mod DKK 378 mio. samme periode sidste år, svarende til en vækst på 8 %.

Bestyrelsen betragter resultaterne som tilfredsstillende.

Et fortsat stigende renteniveau i første halvår 2022 medfører en positiv kursregulering af de finansielle gældsforpligtelser på DKK 2.417 mio. mod DKK 571 mio. for samme periode sidste år.

Resultat før skat blev herefter DKK 3.230 mio. mod DKK 1.149 mio. for samme periode sidste år.

Udlejning

I 2021 oplevede Jeudan en meget positiv udvikling i efterspørgslen efter velbeliggende kontorlokaler med gode parkeringsmuligheder, og Jeudans løbende fokus på at levere kvalificeret og pålidelig service samt fleksible og tidssvarende kontrakter uden binding og med mulighed for at skalere op og ned i areal. Jeudan opnåede en firdobling af nettoudlejningen i forhold til 2020, og tomgangen var ultimo 2021 under 2 %. Dette medfører dog også, at med begrænsede ledige arealer er den høje nettoudlejning vanskelig at fastholde.

I første halvår 2022 er der indgået nye lejekontrakter med en samlet årlig leje på DKK 87 mio. mod DKK 125 mio. for samme periode sidste år.

Opsigelser af lejemål svarede til en årsleje på DKK 86 mio. mod DKK 64 mio. for samme periode sidste år.

Nettoudlejningen for første halvår 2022 blev dermed DKK 1 mio.

95 % af Jeudans ejendomsportefølje er beliggende i København og på Frederiksberg. Her udgjorde Jeudans udlejningsprocent ekskl. udviklingsejendomme 98,1 ultimo juni 2022 mod 98,6 ultimo 2021. Tillægges ledige arealer i udviklingsejendomme i København udgør udlejningsprocenten 97,3. Det generelle kontorudlejningsmarked i København havde ultimo marts 2022, der er senest offentliggjorte tal, en udlejningsprocent på 93,0.

Investeringsmarked

Det seneste halve år har været præget af store bevægelser på de finansielle markeder, stigende inflation, usikkerhed som følge af krigen i Ukraine, stigende rente og eftervirkninger af covid-19 pandemien. Udviklingen har medført en mindre opbremsning og udskydelse af visse ejendomsaktiviteter. Generelt forventes væksten i den danske økonomi at aftage over de kommende måneder. Det er vores observation, at det ikke har ført til en væsentlig mindre interesse for velbeliggende primære ejendomme i Indre København med et stabilt cash flow, hvilket udtrykker stabiliteten i denne type ejendomme.

Den økonomiske uro ses umiddelbart også afspejlet i måden, hvorpå investorerne allokerer deres midler. I 2. kvartal 2022 var 81 % af transaktionsaktiviteten således rettet mod primære investeringsejendomme. I første kvartal 2022 var andelen kun 63 % og i hele 2021 var andelen 72 %. Der er således sket en stigning i andelen af midler, der bliver allokeret mod mere sikre ejendomme.

På trods af at flere ejendomstransaktioner er udskudt, endte den danske transaktionsvolumen på over DKK 24 mia. i 2. kvartal 2022, hvilket er næsten 30 % højere end 2. kvartal 2021. Samlet blev der i 1. halvår 2022 omsat erhvervs- og investeringsejendomme for næsten DKK 40 mia. mod DKK 38 mia. i 1. halvår 2021. Jeudan forventer dog ikke, at rekordomsætningen for hele 2021 vil blive overgået i 2022. Konkurs og færdiggørelse af byggerier vil medvirke til et lavere transaktionsomfang. Boligudlejningsejendomme udgjorde knap 50 % af den samlede transaktionsvolumen i 2. kvartal 2022, hvorfor boligsegmentet fortsat er det mest populære segment blandt investorer. Industri og logistik

udgjorde ca. 17 % af den samlede transaktionsvolumen, mens kontor udgjorde 15 % og detail udgjorde 12,5 %.

Der er således fortsat stor efterspørgsel efter kontorejendomme i København. Kontorejendomme handles fortsat på et stadigt lavt afkastniveau, om end der kan komme et pres på de laveste afkastniveauer. Der ses ydermere en tendens på markedet for kontorlejemål, hvor erhvervskunder ønsker fleksibilitet i aftaleforholdene og efterspørger attraktive arbejdspladser på centrale beliggenheder, der kan tiltrække især yngre medarbejdere. Dette har Jeudan for år tilbage tilpasset sig til, men vil styrke sin attraktivitet yderligere den kommende tid.

I forlængelse af kravet om øget fleksibilitet har kontorhubs på primære beliggenheder over det seneste årti vundet indpas på det danske marked for kontorudlejning. Det skyldes de helt unikke skaleringsmuligheder, der gør at virksomhederne let kan op- eller nedskalere uden at skifte adresse. Hertil indeholder kontorfællesskaber muligheden for vidensdeling på tværs af virksomheder. Jeudan har senest for at imødegå tendensen udvidet med et community i Bredgade 45, København K, i samarbejde med Nordic Female Founders.

Detailhandlen var negativt påvirket af Coronakrisen og de underliggende tendenser i samfundet men har formået at vende sig i kølvandet på krisen. Afkastkravene og nettlejen i København er stagneret, mens tomgangen har været svagt stigende fra 1. kvartal 2022 til 2. kvartal 2022. Tomgangen ligger på trods af dette fortsat under niveauet i 2021.

Boligmarkedet er fortsat et meget eftertragtet segment blandt ejendomsinvestorer. Det ses i historisk lave afkastkrav, drevet af lave tomgangsniveauer og stigende indbyggertal, hvorfor konkurrencen på markedet er hård og prisniveauet højt.

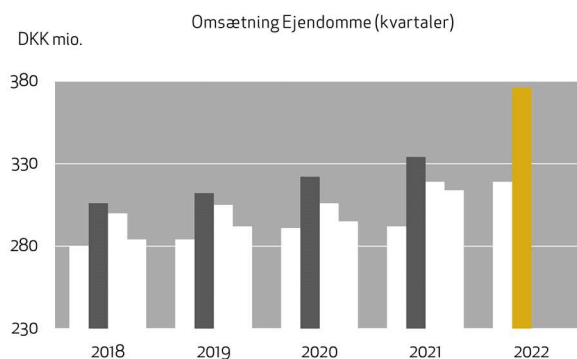
Nybyggeri i København kan på sigt medføre svagt stigende tomgangsniveauer og stagnerende til faldende lejeniveauer. Jeudan vurderer dog fortsat risikoen for-

bundet hertil som lav, idet tilstedeværelse af byggemuligheder i Indre København, hvor Jeudans primære portefølje er placeret, er begrænset.

REGNSKABSBERETNING

Investeringsejendomme

Lejeindtægter m.v. udgjorde i første halvår 2022 DKK 695 mio. mod DKK 625 mio. i samme periode sidste år, svarende til en vækst på 11 %. Væksten kan blandt andet henføres til en højere udlejningsprocent, genudlejninger til en højere leje, pristalsregulering af lejen samt nyinvesteringer.

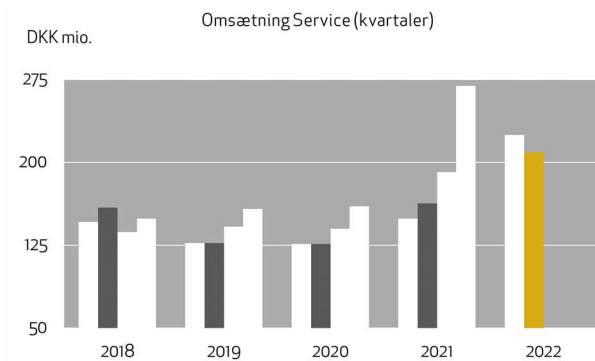


Ejendommens *driftsomkostninger* udgjorde DKK 159 mio. mod DKK 143 mio. i samme periode sidste år, tilsvarende til en stigning på 11 %. Stigningen kan tilsvarende henføres til nyinvesteringer samt lidt højere vedligeholdelsesomkostninger, herunder istandsættelse af ledige lejemål.

Herefter udgjorde segmentets *bruttoresultat* DKK 536 mio. mod DKK 482 mio. i samme periode sidste år, svarende til en vækst på 11 %.

Service

Aktivitetsniveauet i Service blev i første halvår 2022 højere end ventet, og omsætningen udgjorde DKK 434 mio. mod DKK 313 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 39 %. Væksten kan blandt andet henføres til den høje genudlejning i slutningen af 2021 og dermed istandsættelser og indretninger.



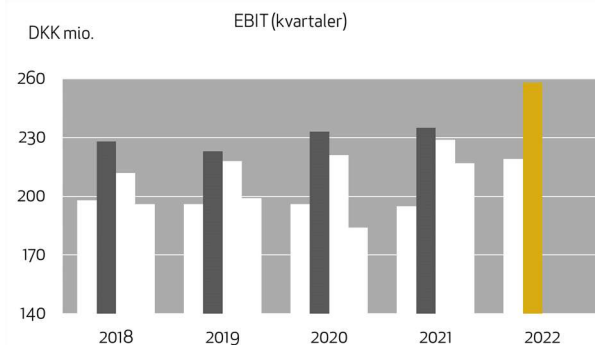
Drifts- og produktionsomkostningerne udgjorde DKK 397 mio. mod DKK 274 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 45 % og kan henføres til det stigende aktivitetsniveau.

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

Koncern

Koncernens *salgs- og marketingomkostninger* udgjorde DKK 9 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.

Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde DKK 78 mio. mod DKK 65 mio. for samme periode sidste år. Nyansættelser hen over 2021 i kundevedtatte funktioner til at håndtere et højt aktivitetsniveau i et konkurrencepræget udlejningsmarked er medvirkende til stigningen, der tillige kan henføres til øgede IT-, compliance- og udviklingsomkostninger.

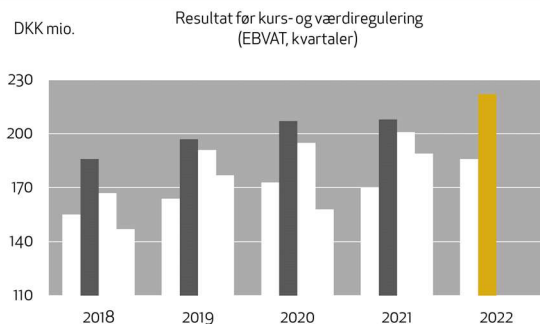


Koncernens *resultat før finansielle poster* (EBIT) udgjorde herefter DKK 477 mio. mod DKK 431 mio. for

samme periode sidste år, svarende til en vækst på 11 %.

De finansielle poster (netto) udgjorde DKK -69 mio. mod DKK -53 mio. for samme periode sidste år. Stigningen kan henføres til en forlængelse af udløbne renteaftaler samt udvidelse af renteaftaleporteføljen for samlet DKK 2 mia., hvorefter Jeudan har sikret renten på ca. 80 % af realkreditfinansieringen med en gennemsnitlig løbetid på ca. 11 år. Renteaftalerne optages som udgangspunkt i 8 puljer med et interval på 2,5 år, hvilket medfører en gennemsnitlige løbetid på ca. 11 år. De resterende ca. 20 % af de finansielle gældsforpligtelser påvirkes således af det stigende renteniveau. Den samlede nettorentebærende gæld udgjorde DKK 18,0 mia. ultimo juni 2022 mod DKK 17,8 mia. ultimo juni 2021.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde herefter DKK 408 mio. mod DKK 378 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 8 %.



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.

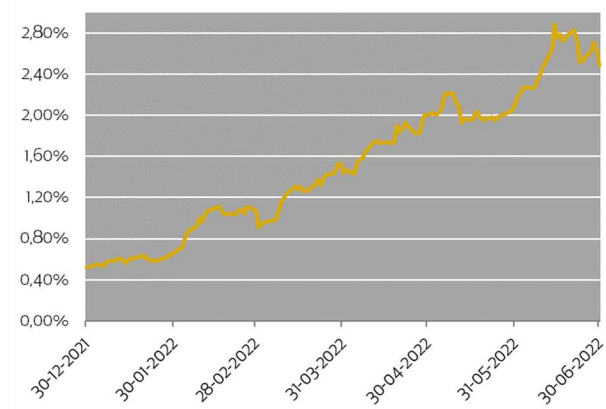
Jeudan har senest i december 2021 vurderet det fastsatte afkastkrav for den enkelte ejendom og vurderer ikke, at der på nuværende tidspunkt er grundlag for at revurdere afkastniveauerne. Værdiregulering pr. 30. juni 2022 er dermed foretaget ud fra en vurdering af udviklingen i de aktuelle lejeniveauer på Jeudans ejendomsportefølje. Den samlede *værdiregulering af ejendommene* pr. 30. juni 2022 blev på DKK 406 mio. mod DKK 191 mio. for samme periode sidste år.

Salg af ejendomme udenfor fokusområdet har medført et mindre tab.

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 fortsat stigende renteniveau i første halvår 2022 er der pr. 30. juni 2022 opgjort en *positiv regulering af de finansielle forpligtelser* på DKK 2.427 mio. mod DKK 571 mio. for samme periode sidste år. Modsat rettet virker låneomkostninger m.m. med DKK 10 mio. Efter 30. juni er renteniveauet faldet og kursreguleringerne dermed reduceret med ca. DKK 775 mio.

10-årig swaprente 1. halvår 2022



Resultatet før skat udgjorde herefter DKK 3.230 mio. mod DKK 1.419 mio. for samme periode sidste år.

Efter skat blev halvårets resultat DKK 2.516 mio. mod DKK 895 mio. for samme periode sidste år.

Balancen

Ejendomme inkl. igangværende projekter udgjorde ultimo juni 2022 DKK 34,0 mia. mod DKK 28,7 mia. på samme tidspunkt sidste år og DKK 31,0 mia. ved årsskiftet.

De materielle aktiver blev netto forøget med DKK 2.971 mio. i første halvår 2022. Stigningen kan henføres

til halvårets ejendoms køb, forbedringer af ejendomme, afholdte omkostninger ved igangværende byggeprojekter samt halvårets værdiregulering.

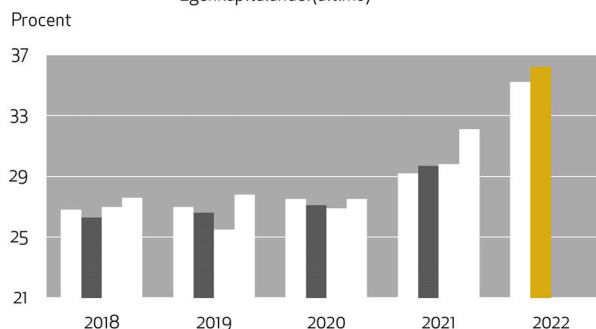
Jeudan har i andet kvartal 2022 købt ejendomskomplekset beliggende Antonigade 2-10, Kristen Bernikowsgade 1-13, Pilestræde 6-16 samt Østergade 32-34 og 42. Købet er sket gennem køb af Galleri K Retail ApS (nu Jeudan XIII ApS) med en egenkapital og rentebærende gæld for ca. DKK 2 mia. Herudover har Jeudan i første kvartal 2022 købt boligejendommen Lille Strandstræde 6, København K.

I første halvår 2022 har Jeudan solgt detailejendommene Astersvej 3-7, Roskilde; Jernbanegade 33A, Frederikssund; Måløv Stationsplads 1-19, Måløv og Rødager Allé 63A-E, Rødovre for samlet DKK 102 mio.

Koncernens egenkapital udgjorde pr. 30. juni 2022 DKK 12,5 mia. mod DKK 8,6 mia. pr. 30. juni 2021 og DKK 10,1 mia. ved årsskiftet. Udviklingen dækker over halvårets resultat fratrukket udloddet udbytte på DKK 133 mio. samt afvikling af medarbejderaktieordningen for 2021/2022 ved overførsel af aktier til medarbejderne for DKK 5,2 mio.

Egenkapitalandelen udgjorde 36,2 % ultimo juni 2022 mod 29,7 % ultimo juni 2021 og 32,1 % ved årsskiftet. Jeudan har aktuelt en opkøbskapacitet på ca. DKK 5 mia. ud fra kapitalpolitikken om en egenkapitalandel i niveauet 30-33 %.

Egenkapitalandel (ultimo)



De langfristede forpligtelser udgjorde DKK 20,3 mia. pr. 30. juni 2022 mod DKK 19,1 mia. pr. 30. juni 2021 og DKK 19,9 mia. ved årsskiftet. Stigningen siden årsskiftet kan primært henføres til en stigning i udskudt skat.

Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen *før ændring i driftskapitalen* udgjorde i første halvår 2022 DKK 313 mio. mod DKK 386 mio. for samme periode sidste år. Faldet kan primært henføres til betalt selskabsskat for 2021 med DKK 99 mio.

Efter ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 259 mio. mod DKK 320 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen fra *investeringsaktiviteterne*, der primært kan henføres til periodens ejendoms køb, udgjorde DKK -1.576 mio. mod DKK -143 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* udgjorde DKK 1.065 mio. mod DKK 204 mio. for samme periode sidste år. Finansieringsaktiviteterne kan primært henføres til optagelse af realkreditlån i nyinvesteringerne. Modsatrettet virker afdrag på gælden samt udbetaling af aktieudbytte.

Herefter udgjorde *de samlede pengestrømme* DKK -251 mio. mod DKK -27 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetsberedskabet (inkl. trækingsrettigheder) udgjorde DKK 1.071 mio. pr. 30. juni 2022 mod DKK 951 mio. ultimo juni 2021 og DKK 888 mio. ved årsskiftet.

Ledelsesberetning andet kvartal 2022

Koncernomsætningen udgjorde i andet kvartal 2022 DKK 528 mio. mod DKK 373 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 42 %. Stigningen kan henføres til såvel Ejendomme som Projekt & Service.

Koncernens resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde DKK 258 mio. mod DKK 235 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 10 %.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde DKK 222 mio. mod DKK 209 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 6 %.

Værdireguleringer af ejendomme blev på baggrund af udviklingen i lejeniveauet positive med DKK 398 mio. mod DKK 195 mio. for samme periode sidste år.

Kursreguleringer af de finansielle gældsforpligtelser m.m. blev grundet et fortsat stigende renteniveau positive med DKK 1.255 mio. mod DKK 70 mio. for samme periode sidste år.

Resultat før skat blev herefter DKK 1.875 mio. mod DKK 474 mio. for samme periode sidste år.

Begivenheder efter 30. juni 2022

Der er ikke siden 30. juni 2022 indtruffet begivenheder, der i væsentligt omfang påvirker Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling, og som ikke er beskrevet i nærværende halvårsrapport.

Forventninger 2022

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

På baggrund af de aktuelle ejendomsinvesteringer og et lidt lavere aktivitetsniveau i Service forventes fortsat en nettoomsætning i niveauet DKK 1,9 mia. (2021: DKK 1.814 mio.).

Resultat før finansielle omkostninger forventes fortsat i niveauet 975-1.025 mio. (2021: DKK 876 mio.).

Jeudans finansiering er langsigtet, og primo 2022 er renten på ca. 80 % af realkreditfinansieringen fastlåst ved anvendelse af renteaftaler med en gennemsnitlig løbetid på ca. 10 år.

Efter finansielle omkostninger forventes fortsat et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i niveauet DKK 820-870 mio. (2021: DKK 768 mio.).

Jeudan vil fortsætte bestræbelserne på at øge ejendommens værdi gennem kundefokus, bygningsforbedringer og effektivisering af driften. Herved dannes grundlag for positive værdireguleringer af ejendommens 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.

Jeudans lejeindtægter reguleres i al væsentlighed med udviklingen i nettoprisindekset, og jf. ovenfor er renten på ca. 80 % af realkreditfinansieringen primo 2022 fastlåst ved anvendelse af renteaftaler med en gennemsnitlig løbetid på ca. 10 år. De nuværende volatile finansielle markeder og den stigende inflation kan således påvirke resultaterne både positivt og negativt.

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, 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

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 2021.

Bilag

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

FINANSKALENDER

16. nov. 2022	Rapport for 1.-3. kvartal
31. dec. 2022	Regnskabsåret slutter
28. feb. 2023	Årsregnskab for 2022
19. apr. 2023	Ordinær generalforsamling
25. maj 2023	Rapport for 1. kvartal
16. aug. 2023	Rapport for 1.-2. kvartal
9. nov. 2023	Rapport for 1.-3. kvartal
31. dec. 2023	Regnskabsåret slutter

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. juni 2022 for Jeudan A/S.

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

Det er vores opfattelse, at delårsrapporten giver et retvisende billede af Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af Koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. juni 2022.

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, 17. august 2022

Direktionen

Per Wetke Hallgren
Adm. direktør

Bestyrelsen

Niels Jacobsen
(formand)

Tom Knutzen
(næstformand)

Claus Gregersen

Helle Okholm

Nicklas Hansen

Resultatopgørelse

DKK 1.000	2. kv. 2022	2. kv. 2021	1. halvår 2022	1. halvår 2021	2021
Nettoomsætning	528.375	372.726	998.018	772.040	1.813.573
Driftsomkostninger	-224.981	-101.215	-434.026	-267.944	-776.334
Bruttoresultat	303.394	271.511	563.992	504.096	1.037.239
Salgs- og marketingomkostninger	-4.919	-4.352	-9.210	-7.876	-17.157
Administrationsomkostninger	-40.299	-32.069	-77.824	-65.031	-143.703
Resultat før finansielle poster (EBIT)	258.176	235.090	476.958	431.189	876.379
Finansielle indtægter	1.618	2.669	3.315	5.274	9.581
Finansielle omkostninger	-37.868	-29.049	-72.039	-58.012	-117.914
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	221.926	208.710	408.234	378.451	768.046
Gevinst/tab ejendomme	397.961	194.900	405.526	199.418	1.761.805
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	1.254.800	70.411	2.416.519	570.960	486.482
Resultat før skat	1.874.687	474.021	3.230.279	1.148.829	3.016.333
Skat af periodens resultat	-414.307	-104.758	-713.892	-253.891	-664.543
Periodens resultat	1.460.380	369.263	2.516.387	894.938	2.351.790
Periodens resultat pr. aktie (DKK)	26,36	6,67	45,42	16,15	42,45
Periodens resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	26,36	6,67	45,42	16,15	42,45
Totalindkomstopgørelse					
DKK 1.000	2. kv. 2022	2. kv. 2021	1. halvår 2022	1. halvår 2021	2021
Periodens resultat	1.460.380	369.263	2.516.387	894.938	2.351.790
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0
Totalindkomst	1.460.380	369.263	2.516.387	894.938	2.351.790

Balance

DKK 1.000	30. jun. 2022	30. jun. 2021	31. dec. 2021
Aktiver			
Materielle aktiver:			
Investeringsejendomme	33.177.881	28.171.185	30.428.509
Domicilejendom	202.643	203.013	202.639
Igangværende projekter, investeringsejendomme	606.720	337.508	380.382
Driftsmateriel og inventar	28.991	35.888	33.658
Materielle aktiver i alt	34.016.235	28.747.594	31.045.188
Langfristede aktiver i alt	34.016.235	28.747.594	31.045.188
Tilgodehavender:			
Indestående Grundejernes Investeringsfond	8.891	8.749	8.792
Igangværende arbejder	244.593	174.161	245.736
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	36.043	26.934	27.389
Selskabsskat	0	4.203	0
Andre tilgodehavender	75.665	34.460	33.301
Periodeafgrænsningsposter	33.425	28.223	5.984
Tilgodehavender i alt	398.617	276.730	321.202
Likvide beholdninger og værdipapirer	39.667	9.687	2.316
Kortfristede aktiver i alt	438.284	286.417	323.518
AKTIVER I ALT	34.454.519	29.034.011	31.368.706

DKK 1.000	30. jun. 2022	30. jun. 2021	31. dec. 2021
Passiver			
Egenkapital:			
Aktiekapital	1.108.645	1.108.645	1.108.645
Overført resultat	11.359.489	7.508.481	8.970.826
Egenkapital i alt	12.468.134	8.617.126	10.079.471
Langfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	15.862.131	15.082.877	16.241.274
Finansieringsinstitutter	1.170.817	1.943.887	1.242.887
Deposita	173.962	160.663	158.589
Udskudt skat	3.062.675	1.892.802	2.215.241
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	15.862	14.602	15.313
Anden gæld	29.886	28.357	29.635
Langfristede forpligtelser i alt	20.315.333	19.123.188	19.902.939
Kortfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	124.139	123.557	118.758
Finansieringsinstitutter	924.091	696.835	686.516
Deposita	200.959	190.867	195.259
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	308	255	301
Modtagne forudbetalinger fra kunder	44.546	53.416	100.990
Leverandørgæld	143.265	131.832	101.097
Selskabsskat	116.310	0	98.404
Anden gæld	66.355	47.063	49.318
Periodeafgrænsningsposter	51.079	49.872	35.653
Kortfristede forpligtelser i alt	1.671.052	1.293.697	1.386.296
Forpligtelser i alt	21.986.385	20.416.885	21.289.235
PASSIVER I ALT	34.454.519	29.034.011	31.368.706

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000	Aktie- kapital	Overført resultat*	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2021	1.108.645	6.754.693	7.863.338
Periodens resultat	-	894.938	894.938
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	894.938	894.938
Betalt udbytte	-	-133.037	-133.037
Udbytte egne aktier	-	37	37
Køb af egne aktier	-	-10.670	-10.670
Aktiebaseret vederlæggelse	-	2.520	2.520
Egenkapital 30. juni 2021	1.108.645	7.508.481	8.617.126
Periodens resultat	-	1.456.852	1.456.852
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	1.456.852	1.456.852
Betalt udbytte	-	0	0
Udbytte egne aktier	-	0	0
Køb af egne aktier	-	0	0
Aktiebaseret vederlæggelse	-	5.493	5.493
Egenkapital 31. december 2021	1.108.645	8.970.826	10.079.471
Periodens resultat	-	2.516.387	2.516.387
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	2.516.387	2.516.387
Betalt udbytte	-	-133.037	-133.037
Udbytte egne aktier	-	132	132
Aktiebaseret vederlæggelse	-	-5.568	-5.568
Salg af egne aktier	-	10.749	10.749
Egenkapital 30. juni 2022	1.108.645	11.359.489	12.468.134

* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 30. juni 2022 med t.DKK 2.061.874 (1. januar 2022: t.DKK 2.061.874; 1. januar 2021: t.DKK 2.061.874)

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	2. kvrt. 2022	2. kvrt. 2021	1. halvår 2022	1. halvår 2021	2021
Resultat før finansielle poster (EBIT)	258.176	235.090	476.958	431.189	876.379
Modtagne finansielle indtægter	1.618	2.569	3.315	5.174	9.581
Betalte finansielle omkostninger	-37.838	-29.231	-72.082	-58.260	-118.137
Resultatført aktiebaseret vederlæggelse	-8.301	2.520	-5.568	2.520	8.013
Regnskabsmæssige afskr./nedskr.	4.500	4.526	8.862	9.714	19.865
Modtaget/betalt selskabsskat	42	0	-98.843	-4.234	-4.265
Pengestrømme før ændring i driftskapital	218.197	215.474	312.642	386.103	791.436
Ændring i driftskapital:					
Tilgodehavender	-34.702	-28.618	-51.534	-78.913	-126.946
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	387	277	556	694	443
Leverandørgæld m.m.	-4.874	368	-2.202	11.807	18.557
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	179.008	187.501	259.462	319.691	683.490
Igangværende projekter investeringsejendomme	-152.953	-117.713	-369.619	-188.414	-365.348
Forbedringer investeringsejendomme	-29.657	-2.627	-48.624	-16.307	-183.031
Forbedringer domicilejendomme	835	0	-4	0	-42
Køb af investeringsejd. med fradrag af dep.	-216	200	-63.304	-67.109	-603.175
Virksomhedsovertagelse	-1.128.460	0	-1.128.460	0	0
Salg af investeringsejd. med fradrag af dep.	33.824	-4.076	37.118	34.521	122.411
Likvide beholdninger som er deponeret/frigivet	0	37.525	0	108.276	108.800
Driftsmateriel og inventar, netto	-1.942	-5.514	-3.416	-13.645	-20.420
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt	-1.278.569	-92.205	-1.576.309	-142.678	-940.805
Optagelse af realkreditlån	1.212.985	873.369	1.327.732	873.369	5.823.972
Indfrielse af realkreditlån	25.301	-757.553	-354	-757.572	-4.516.283
Indfrielse af lån finansieringsinstitutter	0	0	0	0	-677.953
Afdrag på realkreditlån	-32.732	-32.575	-63.602	-60.861	-119.353
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-44.251	-61.517	-88.484	-123.030	-212.475
Modtagne deposita, netto	4.358	5.392	12.247	7.406	12.806
Køb af egne aktier	0	-10.670	0	-10.670	-10.670
Salg af egne aktier	10.749	0	10.749	0	0
Betalt udbytte	-132.905	-133.000	-132.905	-133.000	-133.000
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt	1.043.505	-116.554	1.065.383	-204.358	167.044
Pengestrømme i alt	-56.056	-21.258	-251.464	-27.345	-90.271
Likviditet 1. januar	-702.424	-422.832	-507.016	-416.745	-416.745
Tilgang ved virksomhedsovertagelse	34.826	0	34.826	0	0
Likviditet 30. juni	-723.654	-444.090	-723.654	-444.090	-507.016

DKK 1.000	2. kvrt. 2022	2. kvrt. 2021	1. halvår 2022	1. halvår 2021	2021
Specifikation:					
Likvide beholdninger ifølge regnskab	39.667	9.687	39.667	9.687	2.316
Likvide beholdninger som er deponeret	0	-524	0	-524	0
Træk på driftskreditter	-763.321	-453.253	-763.321	-453.253	-509.332
Likviditet 30. juni	-723.654	-444.090	-723.654	-444.090	-507.016
Kreditfaciliteter	1.795.000	1.395.000	1.795.000	1.395.000	1.395.000
Finansielle reserver 30. juni	1.071.346	950.910	1.071.346	950.910	887.984

Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	3. kvrt. 2020	4. kvrt. 2020	1. kvrt. 2021	2. kvrt. 2021	3. kvrt. 2021	4. kvrt. 2021	1. kvrt. 2022	2. kvrt. 2022
Resultatopgørelse								
Nettoomsætning	411	387	399	373	531	510	470	528
Bruttoresultat	253	230	233	272	270	263	261	303
Resultat før finansielle poster	221	184	196	235	229	217	219	258
Resultat før kurs- og værdireg.	195	158	170	209	201	189	186	222
Kurs- og værdireguleringer	-72	266	505	265	-49	1.527	1.169	1.653
Resultat før skat	124	424	675	474	152	1.716	1.355	1.875
Resultat	96	331	526	369	118	1.339	1.056	1.460
Balance (ultimo)								
Investeringsejendomme m.m.	27.333	28.299	28.412	28.712	29.040	31.012	31.296	33.987
Samlede aktiver	28.024	28.638	28.736	29.034	29.367	31.369	31.668	34.455
Egenkapital	7.532	7.863	8.389	8.617	8.738	10.079	11.138	12.468
Pengestrømme								
Driftsaktiviteter	167	226	132	188	199	164	80	179
Investeringsaktiviteter	-496	-482	-50	-92	-404	-394	-298	-1.279
Finansieringsaktiviteter	326	301	-88	-117	119	252	22	1.044

Segmentoplysninger 2. kvartal

DKK 1.000	Investerings- ejendomme 2. kvrt. 2022	Investerings- ejendomme 2. kvrt. 2021	Service 2. kvrt. 2022	Service 2. kvrt. 2021	Koncern i alt 2. kvrt. 2022	Koncern i alt 2. kvrt. 2021
Nettoomsætning til eksterne kunder	371.674	329.404	156.701	43.322	528.375	372.726
Nettoomsætning mellem segmenter	4.702	4.307	52.377	120.144	0	0
Nettoomsætning 1)	376.376	333.711	209.078	163.466	528.375	372.726
Driftsomkostninger 2)	-84.439	-68.347	-195.016	-143.511	-224.981	-101.215
Bruttoresultat	291.937	265.364	14.062	19.955	303.394	271.511
Salgs- og marketingomkostninger	-4.918	-4.352	-1	0	-4.919	-4.352
Administrationsomkostninger	-33.832	-30.242	-8.120	-6.467	-40.299	-32.069
Resultat før finansielle poster (EBIT)	253.187	230.770	5.941	13.488	258.176	235.090
Finansielle poster, netto	-36.518	-27.066	163	655	-36.250	-26.380
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	216.669	203.704	6.104	14.143	221.926	208.710
Gevinst/tab ejendomme	397.961	194.900	0	0	397.961	194.900
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	1.254.800	70.411	0	0	1.254.800	70.411
Segmentresultat før skat 3)	1.869.430	469.015	6.104	14.143	1.874.687	474.021
Skat af periodens resultat	-413.144	-103.652	-1.349	-3.126	-414.307	-104.758
Periodens segmentresultat	1.456.286	365.363	4.755	11.017	1.460.380	369.263
Segmentaktiver i alt 4)	34.183.456	28.838.190	657.876	354.827	34.454.519	29.034.011
Segmentforpligtelser i alt 5)	21.843.247	20.298.385	388.049	128.607	21.986.385	20.416.885
Tilgang af langfristede materielle aktiver	2.376.100	134.655	936	869		
Afskrivninger	3.276	2.772	1.221	1.925		
Periodens regulering af nedskrivning til imøde- gøelse af tab på tilgodehavender, udgift	566	-275	0	3		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 57.079 mod t.DKK 124.451 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 54.474 mod t.DKK 110.643 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK .847 mod t.DKK 9.137 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 386.813 mod t.DKK 159.006 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 244.911 mod t.DKK 10.107 for samme periode sidste år.

Segmentoplysninger 1. halvår

DKK 1.000	Investerings- ejendomme 1. halvår 2022	Investerings- ejendomme 1. halvår 2021	Service 1. halvår 2022	Service 1. halvår 2021	Koncern i alt 1. halvår 2022	Koncern i alt 1. halvår 2021
Nettoomsætning til eksterne kunder	685.362	616.856	312.656	155.184	998.018	772.040
Nettoomsætning mellem segmenter	9.647	8.438	121.420	157.684	0	0
Nettoomsætning 1)	695.009	625.294	434.076	312.868	998.018	772.040
Driftsomkostninger 2)	-159.275	-143.119	-397.215	-273.787	-434.026	-267.944
Bruttoresultat	535.734	482.175	36.861	39.081	563.992	504.096
Salgs- og marketingomkostninger	-9.209	-7.876	-1	0	-9.210	-7.876
Administrationsomkostninger	-65.353	-57.573	-16.268	-13.295	-77.824	-65.031
Resultat før finansielle poster (EBIT)	461.172	416.726	20.592	25.786	476.958	431.189
Finansielle poster, netto	-69.607	-54.124	763	1.346	-68.724	-52.738
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	391.565	362.602	21.355	27.132	408.234	378.451
Gevinst/tab ejendomme	405.526	199.418	0	0	405.526	199.418
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	2.416.519	570.960	0	0	2.416.519	570.960
Segmentresultat før skat 3)	3.213.610	1.132.980	21.355	27.132	3.230.279	1.148.829
Skat af periodens resultat	-710.208	-250.389	-4.719	-5.996	-713.892	-253.891
Periodens segmentresultat	2.503.402	882.591	16.636	21.136	2.516.387	894.938
Segmentaktiver i alt 4)	34.183.456	28.838.190	657.876	354.827	34.454.519	29.034.011
Segmentforpligtelser i alt 5)	21.843.247	20.298.385	388.049	128.607	21.986.385	20.416.885
Tilgang af langfristede materielle aktiver	2.681.574	295.795	1.404	1.971		
Afskrivninger	6.079	5.808	2.783	4.114		
Periodens regulering af nedskrivning til imøde- gøelse af tab på tilgodehavender, udgift	2.304	731	175	3		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 131.067 mod t.DKK166.122 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 122.464 mod t.DKK 148.962 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 4.686 mod t.DKK 11.283 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 386.813 mod t.DKK 159.006 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 244.911 mod t.DKK 10.107 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
30. juni 2022			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	33.177.881
Domicilejendom			
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	606.720
Langfristede passiver			
Realkreditlån	18.589.461	0	0
Finansieringsinstitutter	0	1.170.817	0
Afledte finansielle instrumenter	0	-2.727.330	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	124.139	0	0
Finansieringsinstitutter	0	160.770	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	18.713.600	-1.395.743	33.784.601

DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
30. juni 2021			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	28.171.185
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	337.508

Langfristede passiver

Realkreditlån	15.517.813	0	0
Finansieringsinstitutter	0	1.943.887	0
Afledte finansielle instrumenter	0	-434.936	0

Kortfristede passiver

Realkreditlån	123.557	0	0
Finansieringsinstitutter	0	243.582	0

Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen

15.641.370	1.752.533	28.508.693
-------------------	------------------	-------------------

DKK 1.000

Niveau 1

Niveau 2

Niveau 3

31. december 2021

Langfristede aktiver

Investeringsejendomme	0	0	30.428.509
Domicilejendom	0	0	202.639
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	380.382

Langfristede passiver

Realkreditlån	16.633.987	0	0
Finansieringsinstitutter	0	1.242.887	0
Afledte finansielle instrumenter	0	-392.713	0

Kortfristede passiver

Realkreditlån	118.758	0	0
Finansieringsinstitutter	0	117.184	0

Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen

16.752.745	967.358	31.011.530
-------------------	----------------	-------------------

Der er ikke sket væsentlige overførsler mellem niveauerne i perioderne.

Afstemning af dagsværdihierarki fra primo til ultimo for niveau 3

DKK 1.000	Investeringsejen- domme	Igangværende projek- ter investeringsejen- domme
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2022	30.428.509	380.382
Tilgang, køb	2.254.373	0
Tilgang forbedring	48.624	369.619
Overførsel	143.281	-143.281
Afgang	-105.456	0
Værdiregulering	408.550	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	33.177.881	606.720
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2021	27.981.947	317.490
Tilgang, køb	67.109	0
Tilgang forbedring	16.265	188.414
Overførsel	168.396	-168.396
Afgang	-253.866	0
Værdiregulering	191.334	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	28.171.185	337.508
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2021	27.981.947	317.490
Tilgang, køb	621.160	481.453
Tilgang forbedring	72.105	0
Overførsel	413.354	-413.354
Afgang	-417.851	-5.207
Værdiregulering	1.757.794	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	30.428.509	380.382