

DELÅRSRAPPORT FOR 1. KVARTAL 2020

- Omsætning på DKK 366 mio. i første kvartal 2020 (Q1 2019: DKK 374 mio.) og uændret niveau for bruttoresultat på DKK 228 mio.
- Driftsresultat (EBIT) på DKK 196 mio., svarende til niveauet sidste år
- Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 172 mio. (Q1 2019: DKK 164 mio.)
- Faldende renteniveau medfører negativ kursregulering af finansielle gældsforpligtelser med DKK 198 mio.
- Nettoresultat på DKK -20 mio. som følge af den negative kursregulering af gælden
- Yderligere styrkelse af likviditetsberedskabet som udgør DKK 1,6 mia. (Q4 2019: DKK 0,8 mia.)
- Køb af boligejendom på Nørre Voldgade 42 samt 5 kontor- og detailejerlejligheder på Østerbrogade 125 og 135 for samlet DKK 128 mio., svarende til ca. DKK 20.000 pr. m². Ejendommene overtages i løbet af første halvår 2020.
- Ved offentliggørelse af årsrapporten for 2019 udtrykte Jeudan en forventning om fortsat vækst i omsætning og indtjening i 2020. Jeudans forventninger til 2020 blev efterfølgende tilbagekaldt 17. marts 2020 grundet COVID-19 situationen.
- Der mangler fortsat gennemsigtighed, hvad angår følgeeffekter og varigheden af nedlukningen i samfundet, den gradvise genåbning samt ikke mindst hastigheden hvormed en efterfølgende bedring vil ske. Jeudan er derfor p.t. ikke i stand til at opdatere de økonomiske forventninger til 2020.

"Vi aflægger i dag regnskab for de første tre måneder med et tilfredsstillende resultat, der dog også bærer præg af COVID-19 situationen. De første to måneder af 2020 viste god udvikling med en stor kundeaktivitet. I slutningen af kvartalet satte COVID-19 ind med en relativ hård opbremsning i aktivitetsniveauet" siger adm. direktør Per Hallgren.

Per Hallgren udtaler videre, *"medarbejderne i Jeudan har den seneste periode udført en ganske ekstraordinær indsats – mange hjemmefra – for at hjælpe vores kunder igennem denne vanskelige periode, hvor tilgængelighed og tæt dialog er helt afgørende. Jeg fornemmer, at kunderne generelt er tilfredse med samarbejdet og indsatsen, og således, også i denne tid, glæder sig over deres valg af samarbejdspartner. Resultatet for første kvartal og de foreløbige udsigter for 2020 understøtter, at Jeudans organisation var forberedt på en større ændring i markedsforholdene, og at vores forretningsmodel er velfungerende og robust."*

Per Hallgren slutter: *"trods den vanskelige periode har vi etableret en del nye kundeforhold. Vi kan nu i disse dage konstatere, i takt med at samfundet åbnes igen, at aktivitetsniveauet er stigende blandt andet med et stigende antal henvendelser fra virksomheder, der søger nye omgivelser, fleksible kontraktforhold og en ny stabil udlejer. Det er tilfredsstillende, at der nu er truffet beslutning om en gradvis åbning af samfundet, som er helt afgørende for at vores kunder på ny får mulighed for at drive deres virksomhed og dermed eliminere en del af usikkerheden."*

Yderligere oplysninger:

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

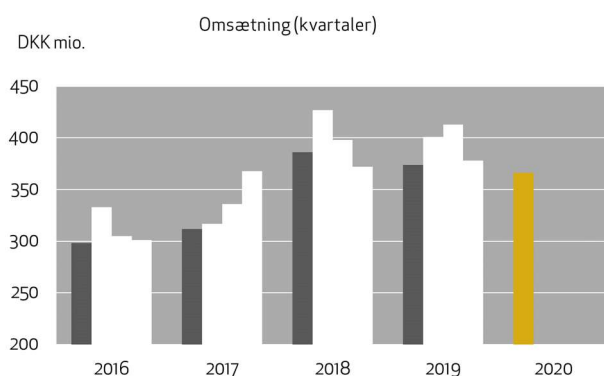
DKK mio.		1. kvrt. 2020	1. kvrt. 2019	2019
Resultatopgørelse				
Nettoomsætning		366	374	1.566
Bruttoresultat		228	227	966
Resultat før finansielle poster (EBIT)		196	196	836
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)		172	164	729
Kurs- og værdireguleringer		-198	-447	351
Resultat før skat		-26	-283	1.080
Resultat		-20	-221	842
Balance (ultimo)				
Investeringsejendomme m.m.		26.541	23.751	26.362
Samlede aktiver		26.874	24.046	26.702
Egenkapital		7.396	6.487	7.416
Forpligtelser		19.478	17.559	19.286
Pengestrømme				
Driftsaktiviteter		232	112	683
Investeringsaktiviteter		-184	261	-1.175
Finansieringsaktiviteter		107	-72	586
Pengestrømme i alt		155	301	94
Regnskabsrelaterede nøgletal				
EBVAT/gns. egenkapital*	%	2,3	2,5	10,4
Forrentning af egenkapital (ROE)*	%	-0,3	-3,3	12,0
Egenkapitalandel, ultimo	%	27,5	27,0	27,8
Rentedækning	x	7,6	6,1	7,5
Aktierelaterede nøgletal				
Aktiepris, ultimo (P) **	DKK	240	192	252
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK	667	585	669
Kurs/indre værdi (P/BV)	x	1,80	1,64	1,88
EBIT pr. aktie (EBITPS)*	DKK	17,6	17,6	75,4
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)*	DKK	15,6	14,8	65,8
Resultat pr. aktie (EPS)*	DKK	-1,8	-19,9	75,9
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)*	DKK	21,0	10,1	61,6
Antal aktier, ultimo	1.000	11.086	11.086	11.086
Markedsværdi, ultimo	DKK mio.	13.304	10.643	13.969

* Ikke omregnet til årsbasis

** Aktieprisen er gjort sammenlignelig med det i april 2020 gennemførte aktiesplit på 1:5

LEDELSESBERETNING

Koncernens omsætning i første kvartal 2020 udgjorde DKK 366 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.



Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde i første kvartal 2020 DKK 172 mio. mod DKK 164 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 5 %.

Bestyrelsen betragter resultatet som tilfredsstillende.

Et faldende renteniveau i første kvartal 2020 medfører en negativ kursregulering af de finansielle gældsforpligtelser på DKK 198 mio. mod en negativ regulering for samme periode sidste år på DKK 447 mio.

Resultat før skat blev herefter DKK -26 mio. mod DKK -283 mio. for samme periode sidste år.

Den igangværende COVID-19 pandemi har sat sit præg på den danske økonomi og dermed også på ejendomssektoren. Jeudan har en robust forretningsmodel og har derfor kunne koncentrere sig om med forskellige individuelle løsninger at hjælpe mange af Jeudans kunder gennem en svær tid på en ordentlig måde.

I lyset af de usikre udsigter for samfundsøkonomien besluttede Jeudans bestyrelse i marts at udskyde den endelige beslutning om udbetaling af udbytte for regnskabsåret 2019 og dermed overføre hele årets resultat

til egenkapitalen, indtil der er mere gennemsigthed på den økonomiske udvikling.

Investeringsmarked

Interessen for velbeliggende og attraktive ejendomme med stabilt cash flow i det indre København er fortsat høj – trods COVID-19 pandemien. Dette kombineret med et lavt renteniveau samt et stort likviditetsoverskud i markedet fastholder generelt priserne på et relativt højt niveau.

Omsætningen af gode kvalitetsejendomme i det centrale København var i 2019 lavere end de seneste to år. I København var der i 2019 en nedgang i transaktionsvolumen på 6,5 % i forhold til 2018, og på landsplan var nedgangen på 21 %. En del af dette fald kan henføres til boligejendomme, blandt andet afledt af usikkerheden omkring fremtiden for boligreguleringslovens § 5.2 og færre nye boligprojekter.

Jeudans vurdering er, at effekterne af spredningen af COVID-19 kan få negative konsekvenser for prissætningen på markedet for investeringsejendomme. Markedet for kontorejendomme vil kun være påvirket i noget mindre grad end andre ejendomssegmenter. Hotel- og detailsegmentet vurderes at blive mest udsat. Opmærksomheden er dog også rettet mod udlejning i boligsegmentet, der på visse punkter i forvejen er udfordret. En afmatning i salget af ejerlejligheder kan føre til konvertering fra salg til udlejning og dermed øge udbuddet af lejligheder, der skal udlejes.

Der er en vis bekymring for, at nogle typer af udenlandske ejendomsinvestorer – midlertidigt – vil sænke efterspørgslen i Danmark som følge af COVID-19, men det forventes kun at være kortvarigt. Dette kan dog medføre en midlertidig yderligere afmatning i omsætningen af ejendomme og måske åbne muligheder for Jeudan.

Det er Jeudans opfattelse, at faldet i omsætningen for kontorejendomssegmentet i 2019 ikke var forårsaget af manglende investorefterspørgsel men mere et manglende udbud af attraktive investeringsmuligheder med et relativt sikkert afkastpotentiale.

Kontorejendomme vurderes som en mere stabil investering end andre segmenter, da blandt andet aktuelt relativt høje udlejningsprocenter, om end de vil falde i løbet af det kommende år, medfører et stabilt cash flow. Der spores fortsat stor interesse, og i 2019 steg den udenlandske efterspørgsel blandt en række af de største globale kapitalfonde og pensionskasser, men som nævnt forventes denne at stagnere.

Kommende nybyggerier kombineret med en beskeden udvikling i behovet for nye arbejdspladser kan på sigt medføre stagnerende lejeniveauer i København og påvirke markedets samlede udlejningsprocenter de kommende år, men formentlig primært for domicilejendomme. Jeudan vurderer dog fortsat risikoen forbundet med investering i kontorejendomme som moderat i forhold til de aktuelle afkastkrav.

Generelt efterspørger mange erhvervs kunder i dag større fleksibilitet både i forhold til aftaleforhold og skalering af kontorarealer, hvor Jeudan allerede for år tilbage har tilpasset aftaleforhold og med sin store tilstedeværelse i det centrale København kan tilbyde kontorfaciliteter og kontorfællesskaber i indre by svarende til et multibrugerhus. En eventuel ændring af fremtidige kontorbehov som følge af COVID-19 er endnu ukendt, men det kan medføre en ny trend i sammensætningen af kontorlokaler, hvilket Jeudan er forberedt på.

Jeudan oplever, at der er færre aktive kunder i markedet for kontorlejemål, men de tilbageværende er seriøse og primært større kunder. Kunder til de mindre og mellemstore lejemål synes i et vist omfang at afvente den økonomiske situation, der er opstået på grund af COVID-19.

For de danske virksomheder til kontorlejemål udgør huslejen en mindre andel af deres udgifter, mens andre udgiftsposter vejer tungere. Men en længerevarende eller dybere økonomisk nedtur for danske virksomheder vil også ramme kontorudlejningen.

Samlet set har Jeudan konstateret et marked for primære kontorejendomme præget af faldende afkast i 2019, der var foranlediget af den stærke efterspørgsel

efter velbeliggende kontorejendomme fra såvel indenlandske som udenlandske kapitalstærke investorer. Aktuelt synes prissætningen på kontorejendomme ikke påvirket, men det kan en længerevarende økonomisk krise formentlig ændre på.

Detailejendomme påvirkes af udviklingen i nethandel og i nogen grad af ændrede indkøbsmønstre. Konsekvenserne vil influere på efterspørgslen og hvilke butikstyper der i fremtiden efterspørges. Nethandlen forventes fortsat at påvirke detailbranchen negativt, hvorfor lønsomheden i detailbutikker generelt forventes at aftage. Risikoen ved investering i detailejendomme, herunder faldende lejeniveau, anses derfor som stigende, hvilket forventeligt vil afføde højere afkastkrav og dermed afmatning i priserne for detailejendomme. Effekterne af COVID-19 på detailomsætningen forventes ligeledes at forværre en i forvejen negativ udvikling for detailejendomme. Jeudans portefølje indeholder kun få ejendomme/lejemål i dette segment.

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

For så vidt angår boligkunder oplever Jeudan aktuelt en stigning i fremvisninger, hvor interessen primært er for de mindre boliger samt boliger med et unikt særpræg. Interessen for mere standardiserede boliger er fortsat stagnerende.

Jeudan har konstant fokus på at servicere kunderne bedst muligt. Jeudan er fuldt ud dedikeret på at hjælpe virksomheder og private igennem en vanskelig tid. Jeudans medarbejdere har siden midten af marts i den forbindelse ydet en helt ekstraordinær indsats for at realisere Jeudans bidrag til en ordentlig samfundsindsats.

Jeudan har således siden midten af marts bl.a. indgået ca. 250 henstandsftaler for et samlet tocifret millionbeløb, hvoraf mere end halvdelen er indgået i første kvartal. Antallet af henstandsftaler skal ses i forhold

til Jeudans mange kunder og udgør indtil videre en relativt beskeden andel af den samlede kundeportefølje. Jeudan har gjort brug af flere forskellige henstandsmodeller, og henstandsftalerne er tilpasset den enkelte kundes individuelle situation og behov med hensyn til vilkår, herunder henstandsbeløb og afbetalingsforløb.

Baseret på den lavere samfundsaktivitet, en stigning i restanceniveauet samt omfanget af henstandsftaler er det Jeudans foreløbige vurdering, at tabsrisikoen i de kommende kvartaler vil ligge over det normale niveau. I de seneste tre regnskabsår har Jeudan haft begrænset tab ved misligholdelse af lejekontrakter i niveauet DKK 4 mio. pr. år, svarende til 0,3 % af omsætningen.

En stigning skal derfor ses i forhold til dette lave niveau, og det er Jeudans forventning at hovedparten af henstandsftalerne kan overholdes af kunderne.

I tillæg til henstandsftaler kan lejerabatter til trængte kunder i udvalgte kundesegmenter komme på tale. Kontorejendomme udgør ca. 80 % af Jeudans ejendomsportefølje og resten består af detail-, bolig- og andre ejendomme. Selvom alle kundesegmenter i større eller mindre grad er påvirket af den nuværende situation, og selvom Jeudan er imødekommende for at indgå i en dialog med kunderne, er det Jeudans nuværende vurdering, at niveauet for lejerabatter kommer til at ligge på et relativt lavt niveau.

Jeudans langsigtede strategi om at investere i kontor-ejendomme i København er uændret. Ligeledes følges markederne for parkeringsanlæg og nødlidende ejendomme tæt, mens bolig-, detail-, hotel- og industriejendomme følges på afstand.

Køb/salg

Jeudan har i første kvartal 2020 indgået aftaler om køb af boligejendommen Nørre Voldgade 42, København K samt 5 kontor- og detailejerlejligheder på Østerbrogade 125 og 135, København Ø, for samlet DKK 128 mio., svarende til ca. DKK 20.000 pr. m². Ejendommene overtages i løbet af første halvår 2020.

Jeudan fører løbende drøftelser om potentielle ejendomsinvesteringer, ligesom Jeudan løbende vurderer eventuelle frasalg af Jeudans ejendomme udenfor Københavnsområdet.

Udlejning

Den økonomiske tomgang har på landsplan været aftagende i perioden 2013-2019, men de seneste tendenser viser stigende tomgang. Den stigende tomgang registreres inden for alle ejendomssegmenter.

Bekymringen i relation til COVID-19 er, at effekten på tomgang vil ske i et hurtigere omfang end det var tilfældet under finanskrisen. Sundhedskrisen har på meget kort tid reduceret omsætningsgrundlaget væsentligt i mange virksomheder, hvilket kan resultere i flere opsagte lejemål end normalt. Konkurser og nedskæringer vil ramme nogle typer af virksomheder, hvis sundhedskrisen trækker i langdrag, hvilket vil påvirke tomgangsprocenter og dermed prissætningen på kontor- og detailejendomme, hvor påvirkningen fra COVID-19 for detailejendomme synes endnu kraftigere.

Der er i Jeudan fokus på at begrænse en stigning i tomgangen for bolig- og erhvervslejemål, hvilket har resulteret i en intensivering af gode og attraktive vilkår for kunderne. Jeudan forventer således de kommende måneder at iværksætte en række markedsrettede initiativer, der skal øge kundernes interesse for at flytte til en Jeudan ejendom.

Jeudan har i første kvartal 2020 indgået og genforhandlet lejekontrakter med en årlig leje på DKK 28 mio. mod DKK 33 mio. for samme periode sidste år.

Opsigelser i første kvartal 2020 svarede til en årsleje på DKK 28 mio. mod DKK 24 mio. for samme periode i 2019.

Jeudans udlejningsprocent i København, hvor mere end 92 % af Jeudans ejendomsportefølje er beliggende, udgjorde 94,5 ultimo marts 2020 mod 94,7 ultimo 2019. Det generelle kontorudlejningsmarked i København havde ultimo marts 2020 en udlejningsprocent på 92,7.

For Jeudans portefølje som helhed var udlejningsprocenten ultimo marts 2020 på 93,6, svarende til niveauet ultimo 2019. Jeudans udlejningsprocent er påvirket negativt med ca. 2,5 %-point, der omhandler fræflyttede lejemål, hvor Jeudan p.t. foretager indretninger og ombygninger, hvorfor disse arealer ikke er udlejningsbare. Det generelle kontorudlejningsmarked i Region Hovedstaden havde ultimo marts 2020 en udlejningsprocent på 90,9.

Investeringsøjendomme

Lejeindtægter m.v. udgjorde i første kvartal 2020 DKK 291 mio. mod DKK 284 mio. i samme periode sidste år. Den moderate stigning kan henføres til effekten af salg af ejendomme primo 2019 samt nyinvesteringer i andet halvår 2019.

Ejendommenes *driftsomkostninger* udgjorde DKK 65 mio., svarende til niveauet for samme periode året før.

Herefter udgjorde segmentets *bruttoresultat* DKK 226 mio. mod DKK 219 mio. for samme periode sidste år.

Service

Aktivitetsniveauet i Projekt & Service har været lavere end ventet, hvilket blandt andet kan henføres til COVID-19 påvirkninger i marts, hvor bemanningen på flere større byggepladser har måtte skaleres ned. Omsætningen for første kvartal 2020 blev på DKK 126 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.

Drifts- og produktionsomkostningerne udgjorde DKK 123 mio. mod DKK 117 mio. samme periode sidste år. Stigningen kan henføres til COVID-19, hvor driftsomkostningerne som følge af blandt andet hjemsendte medarbejdere ikke er reduceret tilsvarende omsætningsnedgangen.

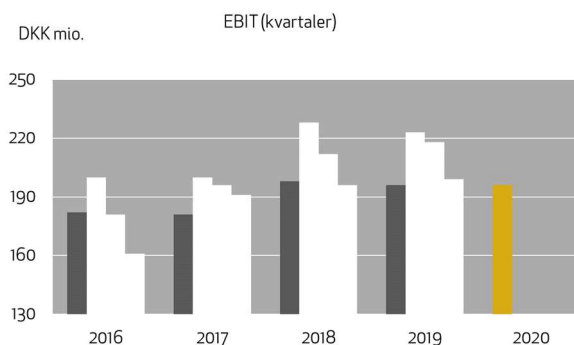
Herefter udgjorde *bruttoresultatet* DKK 3 mio. mod DKK 9 mio. for samme periode sidste år.

Koncern

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

Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde DKK 28 mio. tillige svarende til niveauet for samme periode sidste år.

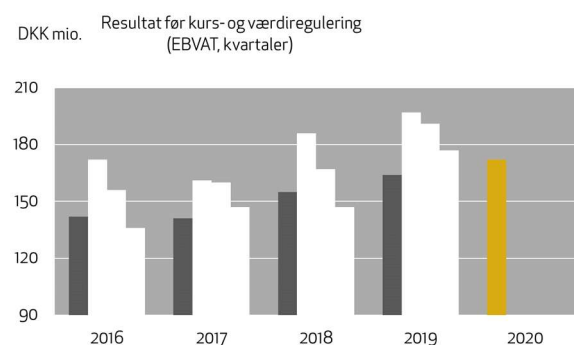
Koncernens *resultat før finansielle poster* (EBIT) udgjorde herefter DKK 196 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.



De finansielle poster (netto) udgjorde DKK -23 mio. mod DKK -32 mio. for samme periode sidste år. Faldet kan henføres til omlægning af renteaftaler i 2019 til en lavere rente.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT), udgjorde herefter DKK 172 mio. mod DKK 164 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 5%.

Resultatet (EBVAT) pr. aktie blev hermed DKK 15,6 mod DKK 14,8 for samme periode året før.



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 en stor efterspørgsel efter primære ejendomme – det vil sige velbeliggende og velordnede ejendomme – hvor udbuddet fortsat ikke kan følge med efterspørgslen. Priserne for primære ejendomme har i 2019 blandt andet grundet den aktuelle udbuds-/efterspørgselsituation været stigende ved en fortsat lav inflation og et lavt renteniveau.

De stigende priser på investeringsejendomme kan primært henføres til faldende afkastkrav. Jeudan har senest i december 2019 vurderet det fastsatte afkastkrav for den enkelte ejendom og vurderer ikke at der på nuværende tidspunkt er grundlag for at revurdere afkastniveauerne.

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 det faldende renteniveau i første kvartal 2020 er der pr. 31. marts 2020 opgjort en *negativ regulering af de finansielle gældsforpligtelser* på DKK 198 mio. mod DKK 447 mio. for samme periode året før.

Resultatet før skat udgjorde herefter DKK -26 mio. mod DKK -283 mio. for samme periode sidste år.

Efter skat blev periodens resultat DKK -20 mio. mod DKK -221 mio. for samme periode sidste år.

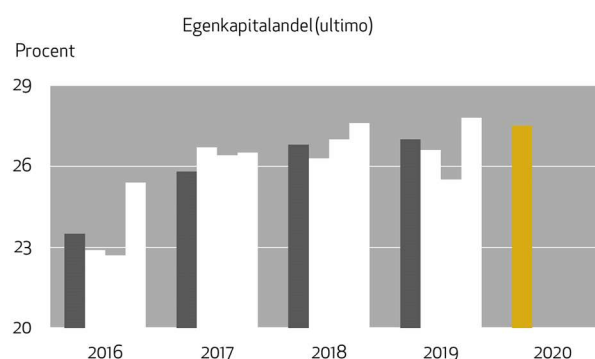
Balancen

Ejendomme inkl. igangværende projekter udgjorde ultimo marts 2020 DKK 26,5 mia. mod DKK 23,7 mia. på samme tidspunkt sidste år og DKK 26,4 mia. ved årsskiftet.

De materielle aktiver blev netto forøget med DKK 176 mio. i første kvartal 2020. Stigningen kan henføres til periodens ejendoms køb, forbedringer af ejendomme samt afholdte omkostninger ved igangværende byggeprojekter.

Koncernens egenkapital udgjorde pr. 31. marts 2020 DKK 7,4 mia. mod DKK 6,5 mia. pr. 31. marts 2019 og DKK 7,4 mia. ved årsskiftet.

Egenkapitalandelen udgjorde 27,5 % ultimo marts 2020 mod 27,8 % ved årsskiftet.



De langfristede forpligtelser udgjorde DKK 18,2 mia. pr. 31. marts 2020 mod DKK 16,6 mia. pr. 31. marts 2019 og DKK 17,9 mia. ved årsskiftet. Stigningen siden årsskiftet kan henføres til optagelse af realkreditfinansiering i ejendomsporteføljen.

De kortfristede forpligtelser udgjorde DKK 1,2 mia. pr. 31. marts 2020 mod DKK 1,0 mia. pr. 31. marts 2019 og DKK 1,4 mia. ved årsskiftet.

Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen *før ændring i driftskapitalen* udgjorde i første kvartal 2020 DKK 173 mio. mod DKK 142 mio. for samme periode sidste år.

Efter ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 232 mio. mod DKK 112 mio. for samme periode sidste år, svarende til DKK 21,0 pr. aktie i første kvartal 2020 mod DKK 10,1 pr. aktie i første kvartal 2019.

Likviditetspåvirkningen fra *investeringsaktiviteterne*, der primært kan henføres til forbedringer af ejendomme samt ejendoms køb, udgjorde DKK -184 mio. mod DKK 261 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* udgjorde DKK 107 mio. mod DKK -72 mio. for samme periode sidste år. Finansieringsaktiviteten kan henføres

til optagelse af realkreditlån der delvist modsvarer af afdrag på gælden.

Herefter udgjorde *de samlede pengestrømme* DKK 155 mio. mod DKK 301 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetsberedskabet (inkl. forøgede trækingsretigheder) udgjorde DKK 1.569 mio. pr. 31. marts 2020 mod DKK 814 mio. ved årsskiftet.

Begivenheder efter 31. marts 2020

På Jeudans ordinære generalforsamling 15. april 2020 blev bestyrelsens forslag om at foretage et aktiesplit på 1:5 godkendt, hvormed stykstørrelsen på en aktie ændres fra DKK 100 pr. aktie til DKK 20 pr. aktie. Aktiesplittet er gennemført ultimo april 2020.

Herudover er der ikke efter 31. marts 2020 indtruffet væsentlige begivenheder.

Forventninger 2020

Ved offentliggørelsen af Jeudans årsrapport for 2019 udtrykte Jeudan en forventning om fortsat vækst i omsætning og indtjening i 2020 og et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i niveauet DKK 740-770 mio. på baggrund af en omsætning på ca. DKK 1,6 mia.

17. marts 2020 udsendte Jeudan en selskabsmeddelelse, hvor forventningerne til 2020 blev tilbagekaldt på grund af usikkerhed om effekten af det aktuelle COVID-19 udbrud.

Effekten af COVID-19 har skabt en usikkerhed, der afspejler den begrænsede klarhed om situationen og udviklingen på såvel udlejningsmarkedet som ejendomsmarkedet generelt. Situationen ændrer sig løbende, men påvirkningen af virksomheder og private som følge af nedlukningen af samfundet, den gradvise genåbning samt hastigheden hvormed en efterfølgende bedring vil ske, medfører at Jeudan aktuelt ikke kan

vurdere den økonomiske effekt og derfor fortsat ikke er i stand til at udmelde økonomiske forventninger for 2020.

Så snart Jeudan er i stand til at komme med en vurdering af effekten af COVID-19 på udlejningsmarkedet og ejendomsmarkedet generelt, herunder den afledte effekt på Jeudans forretning, vil Jeudan offentliggøre opdaterede forventninger til 2020.

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 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 2019.

Bilag

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

FINANSKALENDER

18. aug. 2020	Rapport for 1.-2. kvartal
12. nov. 2020	Rapport for 1.-3. kvartal
31. dec. 2020	Regnskabsåret slutter

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 31. marts 2020 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 2020 samt af resultatet af Koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 31. marts 2020.

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, 14. maj 2020

Direktionen

Per Wetke Hallgren
Adm. direktør

Bestyrelsen

Niels Jacobsen
(formand)

Claus Esbjerg Gregersen
(næstformand)

Tommy Pedersen

Helle Okholm

Nicklas Hansen

Resultatopgørelse

DKK 1.000	1. kv. 2020	1. kv. 2019	2019
Nettoomsætning	365.574	373.981	1.565.743
Driftsomkostninger	-137.866	-146.957	-599.841
Bruttoresultat	227.708	227.024	965.902
Salgs- og marketingomkostninger	-3.776	-2.977	-13.338
Administrationsomkostninger	-28.280	-28.442	-116.701
Resultat før finansielle poster (EBIT)	195.652	195.605	835.863
Finansielle indtægter	2.968	486	4.929
Finansielle omkostninger	-26.165	-32.225	-111.762
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	172.455	163.866	729.030
Gevinst/tab ejendomme	0	-482	1.266.987
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-198.423	-446.628	-916.469
Resultat før skat	-25.968	-283.244	1.079.548
Skat af periodens resultat	5.739	62.597	-237.849
Periodens resultat	-20.229	-220.647	841.699
Periodens resultat pr. aktie (DKK)	-1,82	-19,90	75,92
Periodens resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	-1,82	-19,90	75,92
Totalindkomstopgørelse			
DKK 1.000	1. kv. 2020	1. kv. 2019	2019
Periodens resultat	-20.229	-220.647	841.699
Anden totalindkomst	0	0	0
Totalindkomst	-20.229	-220.647	841.699

Balance

DKK 1.000	31. mar. 2020	31. mar. 2019	31. dec. 2019
Aktiver			
Materielle aktiver:			
Investeringsejendomme	26.286.182	23.346.164	26.125.541
Igangværende projekter, investeringsejendomme	254.778	405.011	236.117
Driftsmateriel og inventar	34.856	36.829	37.766
Materielle aktiver i alt	26.575.816	23.788.004	26.399.424
Langfristede aktiver i alt	26.575.816	23.788.004	26.399.424
Tilgodehavender:			
Indestående Grundejernes Investeringsfond	11.231	11.794	11.224
Igangværende arbejder	125.534	129.356	175.428
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	13.367	17.510	17.099
Selskabsskat	12.936	24.024	12.936
Andre tilgodehavender	27.455	32.444	11.737
Periodeafgrænsningsposter	41.437	41.469	7.090
Tilgodehavender i alt	231.960	256.597	235.514
Likvide beholdninger og værdipapirer	66.058	1.455	66.651
Kortfristede aktiver i alt	298.018	258.052	302.165
AKTIVER I ALT	26.873.834	24.046.056	26.701.589

DKK 1.000	31. mar. 2020	31. mar. 2019	31. dec. 2019
Passiver			
Egenkapital:			
Aktiekapital	1.108.645	1.108.645	1.108.645
Overført resultat	6.287.215	5.378.135	6.307.444
Egenkapital i alt	7.395.860	6.486.780	7.416.089
Langfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	14.271.941	13.595.188	13.902.922
Finansieringsinstitutter	2.248.986	1.617.792	2.310.499
Deposita	174.513	165.091	173.387
Udskudt skat	1.511.078	1.215.091	1.521.998
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	12.826	15.639	12.601
Anden gæld	13.763	0	10.131
Langfristede forpligtelser i alt	18.233.107	16.608.801	17.931.538
Kortfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	106.065	76.102	100.988
Finansieringsinstitutter	732.112	475.356	896.094
Deposita	173.393	172.027	175.670
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	217	203	214
Modtagne forudbetalinger fra kunder	42.483	26.997	86.376
Leverandørgæld	108.425	94.291	41.719
Anden gæld	36.987	55.102	37.519
Periodeafgrænsningsposter	45.185	50.397	15.382
Kortfristede forpligtelser i alt	1.244.867	950.475	1.353.962
Forpligtelser i alt	19.477.974	17.559.276	19.285.500
PASSIVER I ALT	26.873.834	24.046.056	26.701.589

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000	Aktie- kapital	Overført resultat*	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2019	1.108.645	5.598.782	6.707.427
Periodens resultat	-	-220.647	-220.647
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	-220.647	-220.647
Egenkapital 31. marts 2019	1.108.645	5.378.135	6.486.780
Periodens resultat	-	1.062.346	1.062.346
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	1.062.346	1.062.346
Betalt udbytte	-	-133.037	-133.037
Egenkapital 31. december 2019	1.108.645	6.307.444	7.416.089
Periodens resultat	-	-20.229	-20.229
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	-20.229	-20.229
Egenkapital 31. marts 2020	1.108.645	6.287.215	7.395.860

* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 31. marts 2020 med t.DKK 2.061.874 (1. januar 2020: t.DKK 2.061.874; 1. januar 2019: t.DKK 2.061.874).

Pengestrømsopgørelse

DKK1.000	1. kv. 2020	1. kv. 2019	2019
Resultat før finansielle poster (EBIT)	195.652	195.605	835.863
Modtagne finansielle indtægter	2.968	486	4.929
Betalte finansielle omkostninger	-25.986	-31.759	-110.941
Regnskabsmæssige afskr./nedskr.	5.508	5.712	22.673
Modtaget/betalt selskabsskat	-5.181	-27.729	-10.182
Pengestrømme før ændring i driftskapital	172.961	142.315	742.342
Ændring i driftskapital:			
Tilgodehavender	3.554	-59.895	-49.900
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	228	-626	-3.653
Leverandørgæld m.m.	55.537	29.941	-6.074
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	232.280	111.735	682.715
Igangværende projekter investeringsejendomme	-103.619	-40.517	-271.851
Forbedringer investeringsejendomme	-45.770	-22.288	-119.932
Køb af investeringsejd. med fradrag af dep.	-32.194	0	-1.041.146
Salg af investeringsejd. med fradrag af dep.	0	328.071	344.286
Likvide beholdninger som er deponeret/frigivet	0	1.684	-63.316
Driftsmateriel og inventar, netto	-2.319	-6.039	-22.831
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt	-183.902	260.911	-1.174.790
Optagelse af realkreditlån	208.302	0	1.835.029
Optagelse af lån hos finansieringsinstitutter	0	1.843.382	8.009.786
Indfrielse af realkreditlån	0	0	-769.407
Indfrielse af lån hos finansieringsinstitutter	0	-1.843.382	-8.009.786
Afdrag på realkreditlån	-30.627	-20.882	-101.684
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-70.054	-50.434	-246.218
Modtagne deposita, netto	-1.151	-45	1.445
Betalt udbytte	0	0	-133.037
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt	106.470	-71.361	586.128
Pengestrømme i alt	154.848	301.285	94.053
Likviditet 1. januar	-631.332	-725.385	-725.385
Likviditet 31. marts	-476.484	-424.100	-631.332

DKK 1.000	1. kv. 2020	1. kv. 2019	2019
Specifikation:			
Likvide beholdninger ifølge regnskab	66.058	1.455	66.651
Likvide beholdninger som er deponeret	-65.000	0	-65.000
Træk på driftskreditter	-477.542	-425.555	-632.983
Likviditet 31. marts	-476.484	-424.100	-631.332
Kreditfaciliteter	2.045.000	1.445.000	1.445.000
Finansielle reserver 31. marts	1.568.516	1.020.900	813.668

Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	2. kv. 2018	3. kv. 2018	4. kv. 2018	1. kv. 2019	2. kv. 2019	3. kv. 2019	4. kv. 2019	1. kv. 2020
Resultatopgørelse								
Nettoomsætning	427	398	372	374	401	413	378	366
Bruttoresultat	257	240	229	228	253	251	234	228
Resultat før finansielle poster	228	212	196	196	223	218	199	196
Resultat før kurs- og værdireg.	186	167	147	164	197	191	177	172
Kurs- og værdireguleringer	-102	60	139	-447	542	-476	732	-198
Resultat før skat	84	226	286	-283	739	-285	909	-26
Resultat	65	176	223	-220	575	-222	709	-20
Balance (ultimo)								
Investeringsejendomme m.m.	23.686	23.804	24.027	23.751	25.634	25.697	26.362	26.541
Samlede aktiver	23.944	24.004	24.263	24.046	26.024	26.278	26.702	26.874
Egenkapital	6.308	6.484	6.707	6.487	6.929	6.707	7.416	7.396
Pengestrømme								
Driftsaktiviteter	169	172	113	112	206	153	212	232
Investeringsaktiviteter	-162	-151	-23	261	-924	-279	-233	-184
Finansieringsaktiviteter	-154	-60	-115	-72	532	226	-101	107

Segmentoplysninger 1. kvartal

DKK 1.000	Investerings- ejendomme 1. kvrt. 2020	Investerings- ejendomme 1. kvrt. 2019	Service 1. kvrt. 2020	Service 1. kvrt. 2019	Koncern i alt 1. kvrt. 2020	Koncern i alt 1. kvrt. 2019
Nettoomsætning til eksterne kunder	287.101	279.463	78.473	94.518	365.574	373.981
Nettoomsætning mellem segmenter	4.278	4.355	47.698	32.005	0	0
Nettoomsætning 1)	291.379	283.818	126.171	126.523	365.574	373.981
Driftsomkostninger 2)	-65.354	-64.417	-123.309	-117.192	-137.866	-146.957
Bruttoresultat	226.025	219.401	2.862	9.331	227.708	227.024
Salgs- og marketingomkostninger	-3.776	-2.977	0	0	-3.776	-2.977
Administrationsomkostninger	-23.761	-23.280	-7.684	-6.318	-28.280	-28.442
Resultat før finansielle poster (EBIT)	198.488	193.144	-4.822	3.013	195.652	195.605
Finansielle poster, netto	-23.504	-32.115	291	376	-23.197	-31.739
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	174.984	161.029	-4.531	3.389	172.455	163.866
Gevinst/tab ejendomme	0	-482	0	0	0	-482
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-198.423	-446.628	0	0	-198.423	-446.628
Segmentresultat før skat 3)	-23.439	-286.081	-4.531	3.389	-25.968	-283.244
Skat af periodens resultat	5.180	63.224	1.001	-749	5.739	62.597
Periodens segmentresultat	-18.259	-222.857	-3.530	2.640	-20.229	-220.647
Segmentaktiver i alt 4)	26.722.045	23.888.772	259.913	251.236	26.873.834	24.046.056
Segmentforpligtelser i alt 5)	19.392.727	17.475.343	86.864	83.933	19.477.974	17.559.276
Tilgang af langfristede materielle aktiver	183.183	65.638	1.378	4.037		
Afskrivninger	2.503	3.364	2.742	2.532		
Periodens regulering af nedskrivning til imøde- gøelse af tab på tilgodehavender, udgift	-54	1.690	13	5		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 51.976 mod t.DKK 36.360 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 50.797 mod t.DKK 34.652 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK -2.002 mod t.DKK 552 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 108.124 mod t.DKK 93.952 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 1.617 mod t.DKK 0 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
31. marts 2020			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	26.286.182
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	254.778
Langfristede passiver			
Realkreditlån	14.435.611	0	0
Finansieringsinstitutter	0	2.248.986	0
Afledte finansielle instrumenter	0	-163.670	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	106.065	0	0
Finansieringsinstitutter	0	254.570	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	14.541.676	2.339.886	26.540.960

DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
31. marts 2019			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	23.346.164
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	405.011
Langfristede passiver			

Realkreditlån	13.374.098	0	0
Finansieringsinstitutter	0	1.617.792	0
Afledte finansielle instrumenter	0	221.090	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	76.102	0	0
Finansieringsinstitutter	0	49.801	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	13.450.200	1.888.683	23.751.175
DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
31. december 2019			
Langfristede aktiver			
Investeringsjendomme	0	0	26.125.541
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	236.117
Langfristede passiver			
Realkreditlån	14.297.987	0	0
Finansieringsinstitutter	0	2.310.499	0
Afledte finansielle instrumenter	0	-395.065	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	100.988	0	0
Finansieringsinstitutter	0	263.111	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	14.398.975	2.178.545	26.361.658

Der er ikke sket væsentlige overførsler mellem niveauerne i perioderne.

Afstemning af dagsværdihierarki fra primo til ultimo for niveau 3

DKK 1.000	Investeringsejendomme	Igangværende projekter investeringsejendomme
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2020	26.125.541	236.117
Tilgang, køb	32.194	103.852
Tilgang forbedring	43.537	0
Overførsel	85.191	-85.191
Afgang	-281	0
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2020	26.286.182	254.778
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2019	23.628.001	398.790
Tilgang, køb	0	41.874
Tilgang forbedring	21.479	0
Overførsel	35.653	-35.653
Afgang	-338.969	0
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2019	23.346.164	405.011
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2019	23.628.001	398.790
Tilgang, køb	1.069.165	270.821
Tilgang forbedring	108.725	0
Overførsel	429.378	-429.378
Afgang	-379.151	-4.116
Værdiregulering	1.269.423	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	26.125.541	236.117