

RAPPORT FOR 1. HALVÅR 2025

Tilfredsstillende halvårsresultat i tråd med de lagte planer med fastholdelse af forventninger til 2025

- Omsætning på DKK 881 mio. i første halvår mod DKK 851 mio. samme periode sidste år.
- Resultat før finansielle poster (EBIT) blev DKK 531 mio. mod DKK 542 mio.
- Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde DKK 290 mio. mod DKK 298 mio. Aktuelt er ca. 84 % af den samlede realkreditfinansiering sikret med fast rente ved anvendelse af renteaftaler i gennemsnitligt godt 8 år.
- Udviklingen på de finansielle markeder og på ejendomsmarkedet medfører en nettoopskrivning af ejendommenes værdi med DKK 219 mio. mod DKK -252 mio. Nettoopskrivningen svarer til 0,6 % af de samlede ejendomsinvesteringer.
- Et svagt stigende renteniveau i de mellemlange og lange renter medfører en positiv kursregulering af de finansielle gældsforpligtelser m.m. på DKK 143 mio. mod DKK 133 mio. for samme periode sidste år.
- Resultat før skat på DKK 652 mio. mod DKK 178 mio.
- God udlejningsaktivitet med nye kontrakter for DKK 81 mio. medførte en positiv nettoudlejning på DKK 29 mio. – en fordobling i forhold til 2024 - der vil påvirke positivt i løbet af andet halvår 2025 og i 2026.
- Udlejningsprocent i København og på Frederiksberg på 96,2.
- Jeudan fastholder forventningen for 2025 om et resultat før finansielle poster (EBIT) i niveauet DKK 1.050-1.150 mio. (2024: DKK 1.080 mio.) på baggrund af en omsætning i niveauet DKK 1,7-1,8 mia. (2024: DKK 1,7 mia.).

"Vi kan i dag præsentere et regnskab for første halvår 2025 med et tilfredsstillende resultat på niveau med forventningerne. Og glæde os over at Jeudans forretningsmodel fortsat fungerer trods de lidt usikre tider," siger adm. direktør Per W. Hallgren.

"I følge DIs seneste rundspørge i deres virksomhedspanel svarer 39 % af de små og mellemstore virksomheder i hovedstaden, at den største barriere for vækst nu er usikkerhed. Noget som vi også erfarer fylder i dialogen med vores eksisterende kunder.

Blandt potentielle kunder konstaterer vi afledt heraf en øget efterspørgsel på fleksible kontraktvilkår og en stabil og langsigtet samarbejdspartner. Yderligere vægter det i stigende grad, at Jeudan er en dansk ejendoms- og ser-

vicevirksomhed med stærke erhvervsdrivende fonde, som støtter en lang række almennyttige formål, i ejerkredsen. Et ejerskab, der er stabilt og langsigtet og således muliggør vores strategi om at være en relationsvirksomhed til gavn for vores kunder."Fortsætter Per W. Hallgren.

"Vores bestræbelser på at møde kundernes behov for kontrakter uden binding, muligheder for at skalere op og ned i arealer og en kundeorienteret og langsigtet samarbejdspartner bærer fortsat frugt. Og det er glædeligt at se det afspejlet i udviklingen i nettoudlejningen for 1. halvår 2025, som landede tæt på DKK 30 mio., svarende til en fordobling sammenlignet med samme periode sidste år. Et resultat som vi kan takke kunder, Jeudans engagerede medarbejdere og stærke ejerkreds for."slutter Per W. Hallgren.

Yderligere oplysninger:

Per W. Hallgren, adm. direktør, tlf. 2020 9266

DKK mio.	2. kv. 2025	2. kv. 2024	1. halvår 2025	1. halvår 2024	2024
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	438	435	881	851	1.709
Bruttoresultat	311	319	622	624	1.250
Resultat før finansielle poster EBIT	263	276	531	542	1.080
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	143	151	290	298	58
Kurs- og værdireguleringer	166	-120	362	-120	-440
Resultat før skat	309	31	652	178	143
Resultat	241	25	510	139	113
Balance (ultimo)					
Investeringsjendomme m.m.	35.974	34.756	35.974	34.756	35.350
Samlede aktiver	37.863	37.055	37.863	37.055	37.035
Egenkapital	12.600	12.281	12.600	12.281	12.259
Forpligtelser	25.263	24.774	25.263	24.774	24.776
Pengestrømme					
Driftsaktiviteter	81	130	291	314	554
Investeringsaktiviteter	-117	-388	-456	-511	-756
Finansieringsaktiviteter	86	85	161	238	250
Pengestrømme i alt	50	-173	-4	41	48
Regnskabsrelaterede nøgletal					
EBIT/gns. egenkapital*	%	8,5	9,0	8,6	8,9
EBVAT/gns. egenkapital*	%	4,6	4,9	4,7	4,8
Forrentning af egenkapital (ROE)*	%	7,8	0,8	8,3	2,3
Egenkapitalandel, ultimo	%	33,3	33,1	33,3	33,1
Rentedækning	x	2,1	2,1	2,2	2,2
Aktierelaterede nøgletal					
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	216	209	216	209
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK	227	222	227	222
Pris/indre værdi (P/BV)	X	0,95	0,94	0,95	0,94
EBIT pr. aktie (EBITPS)*	DKK	19,0	20,0	19,2	19,6
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)*	DKK	10,3	10,9	10,5	10,8
Resultat pr. aktie (EPS)*	DKK	17,4	1,8	18,4	5,0
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)*	DKK	5,8	9,4	10,5	11,4
Antal aktier, ultimo	1.000	55.432	55.432	55.432	55.432
Markedsværdi, ultimo	DKK mio.	11.973	11.585	11.973	11.585

* omregnet til årsbasis

LEDELSESBERETNING

Koncernens omsætning i første halvår 2025 udgjorde DKK 881 mio. mod DKK 851 mio. for samme periode sidste år.

Resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde DKK 531 mio. mod DKK 542 mio. for samme periode sidste år. Første halvår 2025 er påvirket af øgede udgifter til IT og compliance samt udgifter af engangskarakter relateret til tab på debitorer og drifts- og energiregnskaber. Det aktuelle restanceniveau ligger under niveauet for de sidste fem år.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) blev DKK 290 mio. mod DKK 298 mio. for samme periode sidste år.

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

Handelsaktiviteten har i første halvår 2025 været stigende sammenholdt med et meget lavt niveau i de seneste år, og der er tegn på et faldende renteniveau i 2025/2026. På baggrund af blandt andet disse markedsconditioner har Jeudan valgt at foretage en mindre reduktion af afkastkravet på enkelte ejendomme, hvilket medfører, at det gennemsnitlige afkastniveau falder med ca. 0,05 procentpoint til 4,3 %. Herudover har forbedring i ejendommenes nettoresultat medført en positiv udvikling i ejendomsværdierne. Samlet set har det ved halvåret medført en positiv regulering på DKK 219 mio. mod en negativ regulering på DKK 252 mio. for samme periode sidste år.

Et svagt stigende renteniveau i første halvår 2025 i de mellemlange renter medfører en positiv kursregulering af de finansielle gældsforpligtelser m.m. på DKK 143 mio. mod DKK 133 mio. for samme periode sidste år.

Resultat før skat blev herefter DKK 652 mio. mod DKK 178 mio. for samme periode sidste år.

Udlejning

Et højt serviceniveau, centralt beliggende kontorlokaler, gode parkeringsmuligheder og fleksible kontrakter uden binding og en kapitalstærk dansk udlejer er

højt på kundernes ønskeliste. 2024 bød på en høj fremvisningsaktivitet til nye og eksisterende kunder, og den gode fremvisningsaktivitet er fortsat i 2025. Jeudans muligheder for at møde kundernes forventninger med fleksible vilkår uden binding og med mulighed for med kort frist at flytte internt i Jeudan har en positiv effekt.

I første halvår 2025 er der indgået nye lejekontrakter med en samlet årlig leje på DKK 81 mio. mod DKK 97 mio. for samme periode sidste år.

Opsigelser af lejemål har været på et væsentligt lavere niveau, og svarede til en årsleje på DKK 52 mio. mod DKK 83 mio. for samme periode sidste år.

Nettoudlejningen for første halvår 2025 blev dermed DKK 29 mio. mod DKK 14 mio. for samme periode sidste år, svarende til mere end en fordobling.

96 % af Jeudans ejendomsportefølje er beliggende i København og på Frederiksberg, og her udgjorde Jeudans udlejningsprocent ekskl. udviklingsejendomme 96,2 ultimo juni 2025 mod 95,9 ultimo 2024. Tillægges ledige arealer i ikke udlejningsbare udviklingsejendomme i København udgør udlejningsprocenten 95,9 ultimo juni 2025.

Det generelle kontorudlejningsmarked i København havde ultimo marts 2025, der er senest offentliggjorte tal, en udlejningsprocent på 94,2.

Investeringsmarked

Danmarks BNP voksede med 3,5 % i 2024, hvilket er fjerde år i træk med positiv vækst. Det er især medicinalindustrien, der fortsat bidrager til væksten, men handel samt offentlige investeringer bidrager også med større vækstbidrag til BNP, dog præget af større volatilitet. Dog opleves et fald på 0,5 % fra fjerde kvartal 2024 til første kvartal 2025. På udbudssiden er den stærke udvikling i arbejdsmarkedet fortsat ind i første kvartal 2025, hvor beskæftigelsen nu er steget uafbrudt siden første kvartal 2021.

ECB har sænket de ledende renter fire gange i første halvår 2025 med 25 basispunkter pr. gang som reak-

tion på den økonomiske nedkøling af eurozonen. Nationalbanken fulgte trop. Den politiske situation i USA har medført stor usikkerhed i markedet i form af store toldsatser på næsten alle lande, som USA handler med. Denne usikkerhed kan føre til faldende forbrugertillid og øget volatilitet på finansmarkederne, hvilket kan hæmme økonomisk vækst og investeringer.

Det forventes fortsat, at ECB og Nationalbanken sænker renten med 25 basispunkter i september 2025. FED udvikler sig langsommere, hvor markedet havde indpriset fastholdelsen af renten på mødet ultimo juli og en 60 % sandsynlighed for en rentenedsættelse på 25 bp. til september.

Transaktionsvolumen for det danske ejendomsmarked var i 2024 på DKK 52,1 mia., hvilket var en stigning på DKK 7 mia. i forhold til 2023. Niveaulet er dog fortsat lavt relativt. Transaktionsvolumen for 2025 har vist en lovende start, da den ultimo maj er på DKK 27,3 mia., svarende til en stigning på 78 % i forhold til samme periode sidste år. Bolig- og hotelsegmentet udgør størstedelen af transaktionsvolumen med henholdsvis 52 % og 18 %. I takt med forventningerne om, at renterne reduceres, skabes et mere favorabelt udlejningsmarked, hvorved transaktionsvolumen kan stige yderligere. Det forventes, at internationale investorer vil udgøre en større del af kontormarkedet efter kun at have stået for 10 % af kontortransaktionerne i 2024.

Lejeniveaulet for kontorejendomme på Københavns primære beliggenheder steg svagt i andet halvår 2024, mens niveaulet for sekundære beliggenheder lå uændret siden starten på 2024. Grundet den beskedne mængde påbegyndte kontorbyggerier i København, der således kan fastholde det nuværende udbud af kontorejendomme, er det Jeudans forventning, at markedet i den kommende tid vil opleve stigende kontorlejeniveauer, der også påvirkes positivt af den fortsatte høje beskæftigelse og urbanisering af virksomheder mod København.

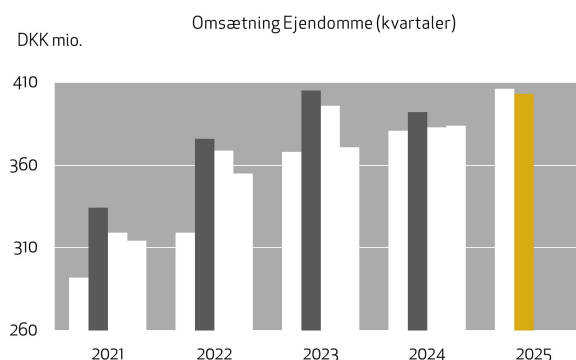
Det seneste år har antallet af påbegyndte boligbyggerier i København været beskedent, mens efterspørgslen efter boliger i København stiger for hvert år. Hvis færre får opfyldt deres boligbehov ved hjælp af nybyg-

gede ejendomme, vil de naturligt søge hen mod eksisterende boligudlejningsejendomme i København. Den øgede efterspørgsel har således potentiale til at hæve lejeniveauerne. De primære drivkræfter bag dette er den demografiske udvikling, ligesom lejepriserne på boligejendomme i København kun er vokset moderat de seneste år.

REGNSKABSBERETNING

Investeringsejendomme

Lejeindtægter m.v. udgjorde i første halvår 2025 DKK 809 mio. mod DKK 773 mio. for samme periode sidste år. Stigningen kan blandt andet henføres til nettokøb af ejendomme, genudlejninger til en højere leje og i mindre omfang pristalsreguleringer af lejen som følge af en forholdsvis lav inflation.

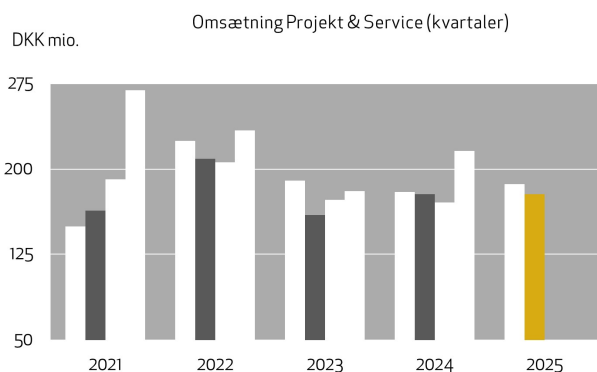


Ejendommenes *driftsomkostninger* steg tillige og udgjorde DKK 199 mio. mod DKK 164 mio. Stigningen kan blandt andet tillige henføres til nettokøb af ejendomme, forøgede driftsudgifter af engangskarakter relateret til tab på debitorer og drifts- og energiregnskaber. Det aktuelle restanceniveau ligger under niveauet for de sidste fem år.

Herefter udgjorde *bruttoresultatet* DKK 610 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.

Projekt & Service

Aktivitetsniveauet i Projekt & Service var i første halvår 2025 lidt over niveauet for 2024, og omsætningen udgjorde DKK 365 mio. mod DKK 358 mio.

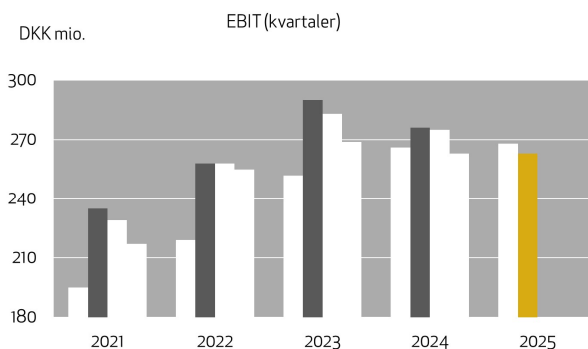


Drifts- og produktionsomkostningerne steg tilsvarende omsætningen og udgjorde DKK 328 mio. mod DKK 320 mio.

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

Koncern

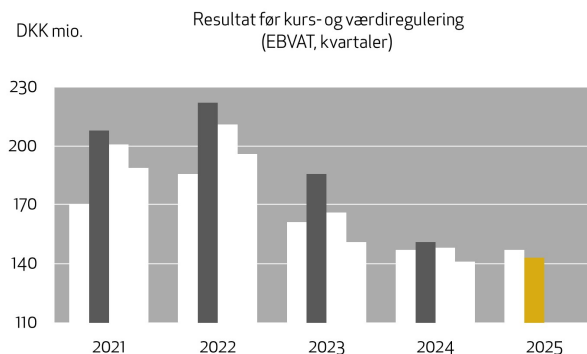
Koncernens *salgs- og marketingomkostninger* udgjorde DKK 10 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år. Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde DKK 82 mio. mod DKK 72 mio. Stigningen kan henføres til øgede udgifter til IT- og compliance.



Koncernens *resultat før finansielle poster* (EBIT) udgjorde herefter DKK 530 mio. mod DKK 542 mio.

De finansielle poster (netto) udgjorde DKK -241 mio. mod DKK -244 mio. Ca. 84 % af de finansielle gældsforpligtelser er rentesikret i gennemsnitligt godt 8 år. Den samlede rentebærende gæld udgjorde DKK 21,7 mia. ultimo juni 2025 mod DKK 21,3 mia. ultimo juni 2024.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde herefter DKK 290 mio. mod DKK 298 mio.



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 stor efterspørgsel efter primære ejendomme – det vil sige velbeliggende og velordnede ejendomme – hvor udbuddet fortsat ikke helt kan følge med efterspørgslen. Efter et par år med meget lav transaktionsvolumen indikerer aktiviteten i første halvår 2025, at dette er i bedring, og at der dermed er en større investorinteresse fra såvel indenlandske som udenlandske investorer. Derudover er der tegn på et faldende renteniveau i 2025/2026.

På baggrund af blandt andet disse markedskonditioner har Jeudan valgt at foretage en mindre reduktion af afkastkravet på enkelte ejendomme, hvilket medfører, at det gennemsnitlige afkastniveau falder med ca. 0,05 procentpoint til 4,3 %, hvilket medfører en nettoopskrivning på DKK 60 mio.

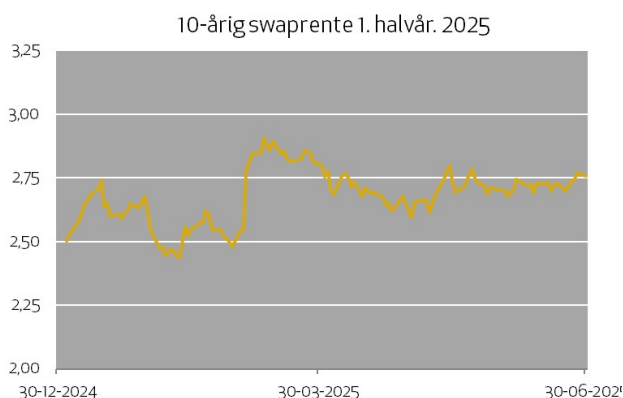
Forbedring af ejendommenes nettoresultater m.m. som følge den konstante fokus på udvikling af driften, det løbende arbejde med udlejning og istandsættelse af ejendommene, har medført en positiv værdiregulering på DKK 257 mio. Herudover påvirker øgede reservationer vedrørende igangværende og planlagte ombygninger med DKK -98 mio.

Samlet set har det pr. 30. juni 2025 medført en *positiv ejendomsværdiregulering* på DKK 219 mio., svarende

til 0,6 % af de samlede ejendomsinvesteringer mod en negativ regulering på DKK 252 mio.

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

På baggrund af et svagt stigende renteniveau i de mellemlange og lange renter i første halvår 2025 er der pr. 30. juni 2025 opgjort en *positiv regulering af de finansielle forpligtelser* på DKK 143 mio. mod en positiv regulering på DKK 133 mio.



Resultatet før skat udgjorde herefter DKK 652 mio. mod DKK 178 mio.

Efter skat blev halvårets resultat DKK 510 mio. mod DKK 139 mio.

Balancen

Ejendomme inkl. domicilejendom og igangværende projekter udgjorde ultimo juni 2025 DKK 36,0 mia. mod DKK 34,8 mia. på samme tidspunkt sidste år og DKK 35,4 mia. ved årsskiftet.

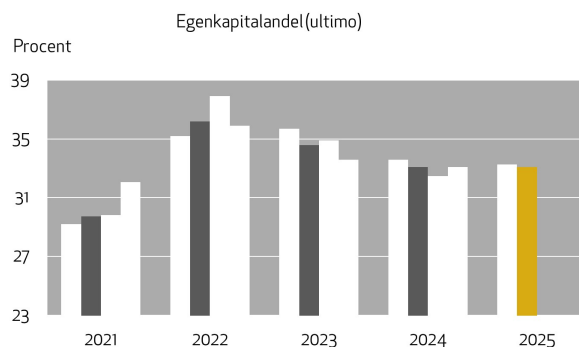
Investeringsejendomme m.m. blev netto forøget DKK 624 mio. i første halvår 2025. Stigningen kan henføres til nettokøb af ejendomme, afholdte omkostninger ved igangværende byggeprojekter, forbedringer af ejendomme samt halvårets værdiregulering.

Jeudan har i første halvår 2025 købt kontorejendommene Folke Bernadottes Allé 45, København Ø, og Bredgade 73, København K, med et samlet areal på ca. 5.000 m² for i alt DKK 192 mio.

Herudover har Jeudan i andet kvartal 2025 solgt syv mindre erhvervsejerlejligheder med detail i København samt en boligejendom på Hovedvejen 90-92 i Glostrup for samlet DKK 76 mio.

Afledte finansielle instrumenter udgjorde ultimo juni 2025 DKK 1,2 mia. mod DKK 1,6 mia. på samme tidspunkt sidste år og DKK 1,0 mia. ved årsskiftet. Beløbet kan henføres til regulering af renteaftaler siden indgåelse som følge af stigende mellemlange renter. Debitorerne på dette tilgodehavende er alene SIFI-pengeinstitutter.

Koncernens egenkapital udgjorde pr. 30. juni 2025 DKK 12,6 mia. mod DKK 12,3 mia. såvel pr. 30. juni 2024 som ved årsskiftet. Udviklingen dækker over periodens nettoresultat samt ændringer i beholdningen af egne aktier til dækning af medarbejderaktieordninger. Modsatrettet virker udloddet udbytte i april 2025 for regnskabsåret 2024.



Egenkapitalandelen udgjorde 33,3 % ultimo juni 2025 mod 33,1 % ultimo juni 2024 og 33,6 % ved årsskiftet.

De langfristede forpligtelser udgjorde DKK 23,9 mia. pr. 30. juni 2025 mod DKK 23,5 mia. pr. 30. juni 2024 og DKK 23,4 mia. ved årsskiftet. Stigningen siden årsskiftet kan henføres til optagelse af yderligere realkreditfinansiering til styrkelse af likviditetsberedskabet samt stigning i udskudt skat som følge af halvårets værdiregulering af ejendomme.

Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen *før ændring i driftskapitalen* udgjorde i første halvår 2025 DKK 301 mio. mod DKK 306 mio.

Efter ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 291 mio. mod DKK 314 mio.

Likviditetspåvirkningen fra *investeringsaktiviteterne*, der primært kan henføres til nettokøb af ejendomme samt igangværende projekter og forbedringer af ejendomme, udgjorde DKK -456 mio. mod DKK -511 mio.

Likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* udgjorde DKK 161 mio. mod DKK 238 mio. Finansieringsaktiviteterne kan primært henføres til nettooptagelse af realkreditlån i ejendomme. Modsatrettet virker afdrag på gælden og udbetaling af aktieudbytte.

Herefter udgjorde *de samlede pengestrømme* DKK -4 mio. mod DKK 41 mio.

Likviditetsberedskabet (inkl. trækingsrettigheder) udgjorde DKK 1.299 mio. pr. 30. juni 2025 mod DKK 1.395 mio. ultimo juni 2024 og DKK 1.165 mio. ved årsskiftet. Herudover har Jeudan en værdipapirbeholdning på DKK 483 mio.

Ledelsesberetning andet kvartal 2025

Andet kvartal 2025 har udviklet sig i tråd med de lagte planer.

Koncernomsætningen udgjorde i andet kvartal 2025 DKK 438 mio. mod DKK 435 mio. for samme periode sidste år.

Koncernens resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde DKK 263 mio. mod DKK 276 mio. Udlejningsprocenten er i andet kvartal steget med 0,2 %-point, og nettoudlejning er i andet kvartal positiv med DKK 11 mio., som vil påvirke resultat før finansielle poster (EBIT) positivt i løbet af andet halvår 2025 og starten af 2026.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde DKK 143 mio. mod DKK 151 mio.

Værdireguleringer af ejendomme blev på baggrund af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet i København og de finansielle markeder positiv med DKK 217 mio. mod en negativ regulering på DKK 259 mio.

Kursregulering af de finansielle gældsforpligtelser m.m. blev grundet et lille fald i renteniveau i de mellem-lange renter i andet kvartal negativ med DKK 51 mio. mod en positiv regulering på DKK 140 mio.

Resultat før skat blev herefter DKK 308 mio. mod DKK 31 mio.

Begivenheder efter 30. juni 2025

Jeudan har med virkning pr. 1. juli 2025 solgt kontor- og logistikejendommen Midtager 29, Brøndby for DKK 143,5 mio.

Der ikke siden 30. juni 2025 indtruffet begivenheder, der i væsentligt omfang påvirker Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling, og som ikke er beskrevet i nærværende halvårsrapport.

Forventninger 2025

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

På baggrund af de aktuelle ejendomsinvesteringer forventes fortsat en nettoomsætning i niveauet DKK 1,7-1,8 mia. (2024: DKK 1,7 mia.).

Resultat før finansielle omkostninger (EBIT) forventes fortsat i niveauet 1.050-1.150 mio. (2024: DKK 1.080 mio.).

Jeudan vil fortsætte bestræbelserne på at øge ejendommenes værdi gennem kundefokus, bygningsforbedringer og effektivisering af driften. Herved dannes grundlag for positive værdireguleringer af ejendommenes værdi. Hertil kan komme værdireguleringer af såvel ejendomme som finansielle gældsforpligtelser – positive som negative – som følge af udviklingen i priserne på ejendomsmarkedet og på de finansielle markeder.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2024.

Øvrigt

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

FINANSKALENDER

11. nov. 2025	Rapport for 1.-3. kvartal 2025
19. feb. 2026	Årsrapport 2025
7. maj 2026	Delårsrapport for 1. kvartal 2026
12. aug. 2026	Rapport for 1. halvår 2026
12. nov. 2026	Delårsrapport for 1.-3. kvartal 2026
31. dec. 2026	Regnskabsåret slutter

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt rapporten for perioden 1. januar til 30. juni 2025 for Jeudan A/S.

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

Det er vores opfattelse, at halvårsrapporten giver et retvisende billede af Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af Koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. juni 2025.

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, 7. august 2025

Direktionen

Per Wetke Hallgren
Adm. direktør

Søren Bergholt Andersson
Direktør

Bestyrelsen

Niels Jacobsen
(formand)

Tom Knutzen
(næstformand)

Claus Gregersen

Helle Okholm

Nicklas Hansen

Resultatopgørelse

DKK 1.000	2. kv. 2025	2. kv. 2024	1. halvår 2025	1. halvår 2024	2024
Nettoomsætning	438.003	435.027	881.013	851.391	1.708.828
Driftsomkostninger	-126.817	-116.511	-258.737	-227.579	-458.429
Bruttoresultat	311.186	318.516	622.276	623.812	1.250.399
Salgs- og marketingomkostninger	-5.753	-5.823	-9.550	-9.804	-20.771
Administrationsomkostninger	-42.260	-36.577	-82.028	-72.066	-149.584
Resultat før finansielle poster (EBIT)	263.173	276.116	530.698	541.942	1.080.044
Finansielle indtægter	5.191	6.758	10.947	13.291	27.119
Finansielle omkostninger	-125.864	-131.904	-251.664	-257.065	-520.573
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	142.500	150.970	289.981	298.168	586.590
Gevinst/tab ejendomme	216.922	-259.389	218.903	-252.432	104.171
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-50.969	139.840	143.059	132.555	-548.248
Resultat før skat	308.453	31.421	651.943	178.291	142.513
Skat af periodens resultat	-67.861	-6.913	-142.004	-39.224	-29.906
Periodens resultat	240.592	24.508	509.939	139.067	112.607
Periodens resultat pr. aktie (DKK)	4,35	0,44	9,21	2,51	2,03
Periodens resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	4,35	0,44	9,21	2,51	2,03
Totalindkomstopgørelse					
DKK 1.000	2. kv. 2025	2. kv. 2024	1. halvår 2025	1. halvår 2024	2024
Periodens resultat	240.592	24.508	509.939	139.067	112.607
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0
Totalindkomst	240.592	24.508	509.939	139.067	112.607

Balance

DKK 1.000	30. jun. 2025	30. jun. 2024	31. dec. 2024
Aktiver			
Materielle aktiver:			
Investeringsjendomme	35.203.948	33.912.147	34.712.087
Domicilejendom	201.701	202.128	201.915
Igangværende projekter, investeringsejendomme	568.482	641.770	436.275
Driftsmateriel og inventar	37.485	48.544	43.142
Materielle aktiver i alt	36.011.616	34.804.589	35.393.419
Finansielle aktiver:			
Afledte finansielle instrumenter	1.181.888	1.574.654	976.791
Finansielle aktiver i alt	1.181.888	1.574.654	976.791
Langfristede aktiver i alt	37.193.504	36.379.243	36.370.210
Tilgodehavender:			
Indestående Grundejernes Investeringsfond	10.603	9.958	9.985
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	39.258	44.182	42.565
Selskabsskat	0	18.986	0
Andre tilgodehavender	47.847	28.878	38.441
Periodeafgrænsningsposter	17.995	16.956	12.052
Værdipapirer	481.656	487.633	484.535
Tilgodehavender i alt	597.359	606.593	587.578
Likvide beholdninger	72.299	69.636	76.713
Kortfristede aktiver i alt	669.658	676.229	664.291
AKTIVER I ALT	37.863.162	37.055.472	37.034.501

DKK 1.000	30. jun. 2025	30. jun. 2024	31. dec. 2024
Passiver			
Egenkapital:			
Aktiekapital	1.108.645	1.108.645	1.108.645
Overført resultat	11.491.066	11.172.669	11.150.732
Egenkapital i alt	12.599.711	12.281.314	12.259.377
Langfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	20.834.354	20.503.795	20.447.382
Deposita	215.200	215.462	203.601
Udskudt skat	2.818.524	2.674.980	2.667.225
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	18.849	17.976	18.740
Anden gæld	38.012	40.355	38.958
Langfristede forpligtelser i alt	23.924.939	23.452.568	23.375.906
Kortfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	98.378	93.059	94.836
Finansieringsinstitutter	814.629	752.239	882.616
Deposita	209.617	192.700	210.815
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	356	344	355
Modtagne forudbetalinger fra kunder	22.899	31.707	52.093
Leverandørgæld	50.991	121.587	83.957
Selskabsskat	741	0	200
Anden gæld	58.527	55.283	38.162
Periodeafgrænsningsposter	82.374	74.671	36.184
Kortfristede forpligtelser i alt	1.338.512	1.321.590	1.399.218
Forpligtelser i alt	25.263.451	24.774.158	24.775.124
PASSIVER I ALT	37.863.162	37.055.472	37.034.501

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000	Aktie- kapital	Overført resultat*	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2024	1.108.645	11.203.851	12.312.496
Periodens resultat	-	139.067	139.067
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	139.067	139.067
Betalt udbytte	-	-166.297	-166.297
Udbytte egne aktier	-	255	255
Aktiebaseret vederlæggelse	-	-4.879	-4.879
Køb af egne aktier	-	-8.887	-8.887
Salg af egne aktier	-	9.559	9.559
Egenkapital 30. juni 2024	1.108.645	11.172.669	12.281.314
Periodens resultat	-	-26.460	-26.460
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	-26.460	-26.460
Aktiebaseret vederlæggelse	-	4.523	4.523
Egenkapital 31. december 2024	1.108.645	11.150.732	12.259.377
Periodens resultat	-	509.939	509.939
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	509.939	509.939
Betalt udbytte	-	-166.297	-166.297
Udbytte egne aktier	-	259	259
Aktiebaseret vedlæggelse	-	-4.704	-4.704
Køb af egne aktier	-	-7.936	-7.936
Salg af egne aktier	-	9.073	9.073
Egenkapital 30. juni 2025	1.108.645	11.491.066	12.599.711

*I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 30. juni 2025 med t.DKK 2.061.874 (1. januar 2025: t.DKK 2.061.874; 1. januar 2024: t.DKK 2.061.874)

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	2. kvtr. 2025	2. kvtr. 2024	1. halvår 2025	1. halvår 2024	2024
Resultat før finansielle poster (EBIT)	263.173	276.116	530.698	541.942	1.080.044
Modtagne finansielle indtægter	5.191	6.758	10.947	13.291	27.119
Betalte finansielle omkostninger	-125.316	-131.175	-250.573	-255.726	-520.728
Resultatført aktiebaseret vederlæggelse	-6.837	-7.141	-4.710	-4.879	-356
Regnskabsmæssige afskr./nedskr.	7.218	6.144	14.152	12.472	25.154
Modtaget/betalt selskabsskat	0	-1.150	541	-1.150	18.246
Pengestrømme før ændring i driftskapital	143.429	149.552	301.055	305.950	629.479
Ændring i driftskapital:					
Tilgodehavender	15.567	-1.937	-12.660	6.737	3.668
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	29	-37	110	240	1.015
Leverandørgæld m.m.	-78.142	-17.812	2.358	1.551	-79.666
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	80.883	129.766	290.863	314.478	554.496
Igangværende projekter investeringsejendomme	-110.212	-170.571	-241.385	-301.501	-511.086
Forbedringer investeringsejendomme	-26.384	-22.185	-39.170	-31.542	-69.622
Køb af investeringsejd. med fradrag af dep.	0	-191.556	-192.540	-191.556	-187.844
Salg af investeringsejd. med fradrag af dep.	23.707	0	23.707	20.080	25.123
Driftsmateriel og inventar	-4.422	-3.514	-7.055	-6.880	-13.055
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt	-117.311	-387.826	-456.443	-511.399	-756.484
Optagelse af realkreditlån	440.499	2.119.673	643.067	2.669.356	2.675.676
Indfrielse af realkreditlån	-90.780	-1.930.423	-138.466	-2.310.644	-2.324.712
Afdrag på realkreditlån	-25.658	-23.165	-50.875	-49.294	-95.636
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-35.044	-35.245	-70.077	-71.077	-141.474
Driftskreditter	-47.393	108.591	-67.987	163.684	294.061
Modtagne deposita	13.361	21.232	41.274	45.707	95.384
Tilbagebetalte deposita	-10.926	-19.538	-30.610	-44.094	-87.517
Køb af egne aktier	0	0	-7.936	-8.887	-8.887
Salg af egne aktier	9.073	9.559	9.073	9.559	9.559
Betalt udbytte	-166.297	-166.042	-166.297	-166.042	-166.042
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt	86.835	84.642	161.166	238.268	250.412
Nettoændring i alt	50.407	-173.418	-4.414	41.347	48.424
Likviditet 1. januar	21.892	243.054	76.713	28.289	28.289
Likviditet 30. juni	72.299	69.636	72.299	69.636	76.713
Kreditfaciliteter	1.795.000	1.795.000	1.795.000	1.795.000	1.795.000
Heraf trukket driftskreditter	-568.629	-469.439	-568.629	-469.439	-706.616
Finansielle reserver 30. juni	1.298.670	1.395.197	1.298.670	1.395.197	1.165.097

Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	3. kv. 2023	4. kv. 2023	1. kv. 2024	2. kv. 2024	3. kv. 2024	4. kv. 2024	1. kv. 2025	2. kv. 2025
Resultatopgørelse								
Nettoomsætning	434	428	416	435	421	437	443	438
Bruttoresultat	326	314	305	319	317	309	311	311
Resultat før finansielle poster	283	269	266	276	275	263	268	263
Resultat før kurs - og værdireg.	166	151	147	151	148	140	147	143
Kurs- og værdireguleringer	339	-1.265	0	-120	-632	308	196	166
Resultat før skat	505	-1.114	147	31	-484	449	343	309
Resultat	394	-869	115	25	-374	348	269	241
Balance (ultimo)								
Investeringsejendomme m.m.	34.656	34.527	34.632	34.756	34.931	35.350	35.697	35.974
Samlede aktiver	37.749	36.595	36.922	37.055	36.670	37.035	37.585	37.863
Egenkapital	13.179	12.312	12.420	12.281	11.909	12.259	12.523	12.600
Pengestrømme								
Driftsaktiviteter	214	136	185	130	183	57	210	81
Investeringsaktiviteter	-140	-148	-124	-388	-174	-71	-339	-117
Finansieringsaktiviteter	-278	-93	154	85	-14	26	74	87

Segmentoplysninger 2. kvartal

DKK 1.000	Investerings- ejendomme 2. kv. 2025	Investerings- ejendomme 2. kv. 2024	Projekt & Service 2. kv. 2025	Projekt & Service 2. kv. 2024	Koncern i alt 2. kv. 2025	Koncern i alt 2. kv. 2024
Nettoomsætning til eksterne kunder	399.091	388.702	38.912	46.325	438.003	435.027
Nettoomsætning mellem segmenter	3.645	3.395	139.205	131.121	0	0
Nettoomsætning 1)	402.736	392.097	178.117	177.446	438.003	435.027
Driftsomkostninger 2)	-96.849	-79.199	-163.625	-161.736	-126.817	-116.511
Bruttoresultat	305.887	312.898	14.492	15.710	311.186	318.516
Salgs- og marketingomkostninger	-5.753	-5.823	0	-1	-5.753	-5.823
Administrationsomkostninger	-38.748	-33.433	-9.823	-8.878	-42.260	-36.577
Resultat før finansielle poster (EBIT)	261.386	273.642	4.669	6.831	263.173	276.116
Finansielle poster, netto	-123.490	-127.228	2.407	1.633	-120.673	-125.145
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	137.896	146.414	7.076	8.464	142.500	150.971
Gevinst/tab ejendomme	216.922	-259.389	0	0	216.922	-259.389
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-50.969	139.840	0	0	-50.969	139.840
Segmentresultat før skat 3)	303.849	26.865	7.076	8.464	308.453	31.422
Skat af periodens resultat	-66.849	-5.910	-1.557	-1.862	-67.861	-6.913
Periodens segmentresultat	237.000	20.955	5.519	6.602	240.592	24.509
Segmentaktiver i alt 4)	37.668.988	36.880.453	515.085	611.085	37.863.162	37.055.472
Segmentforpligtelser i alt 5)	25.139.602	24.630.412	123.849	264.434	25.263.451	24.774.158
Tilgang af langfristede materielle aktiver	288.697	182.178	1.962	1.534		
Afskrivninger	5.282	5.406	2.094	2.169		
Periodens regulering af nedskrivning til imøde- gøelse af tab på tilgodehavender, udgift	0	-6.795	194	-110		

1) De interne elimineringer udgør t.DKK 142.850 mod t.DKK 134.516 for samme periode sidste år.

2) De interne elimineringer udgør t.DKK 133.657 mod t.DKK 124.424 for samme periode sidste år.

3) De interne elimineringer udgør t.DKK 2.472 mod t.DKK 3.907 for samme periode sidste år.

4) De interne elimineringer udgør t.DKK 320.911 mod t.DKK 436.066 for samme periode sidste år.

5) De interne elimineringer udgør t.DKK 0 mod t.DKK 120.688 for samme periode sidste år.

Segmentoplysninger 1. halvår

DKK 1.000	Investerings- ejendomme 1. halvår 2025	Investerings- ejendomme 1. halvår 2024	Projekt & Service 1. halvår 2025	Projekt & Service 1. halvår 2024	Koncern i alt 1. halvår 2025	Koncern i alt 1. halvår 2024
Nettoomsætning til eksterne kunder	801.703	765.955	79.310	85.436	881.013	851.391
Nettoomsætning mellem segmenter	7.091	7.144	285.399	272.277	0	0
Nettoomsætning 1)	808.794	773.099	364.709	357.713	881.013	851.391
Driftsomkostninger 2)	-199.120	-161.279	-328.030	-320.323	-258.737	-227.579
Bruttoresultat	609.674	611.820	36.679	37.390	622.276	623.812
Salgs- og marketingomkostninger	-9.549	-9.804	-1	-1	-9.550	-9.804
Administrationsomkostninger	-75.384	-65.657	-19.339	-19.983	-82.028	-72.066
Resultat før finansielle poster (EBIT)	524.741	536.359	17.339	17.406	530.698	541.942
Finansielle poster, netto	-246.083	-248.288	4.913	4.024	-240.717	-243.773
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	278.658	288.071	22.252	21.430	289.981	298.169
Gevinst/tab ejendomme	218.903	-252.432	0	0	218.903	-252.432
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	143.059	132.555	0	0	143.059	132.555
Segmentresultat før skat 3)	640.620	168.194	22.252	21.430	651.943	178.292
Skat af periodens resultat	-139.514	-37.002	-4.895	-4.715	-142.004	-39.224
Periodens segmentresultat	501.106	131.192	17.357	16.715	509.939	139.068
Segmentaktiver i alt 4)	37.668.988	36.880.453	515.085	611.085	37.863.162	37.055.472
Segmentforpligtelser i alt 5)	25.139.602	24.630.412	123.849	264.434	25.263.451	24.774.158
Tilgang af langfristede materielle aktiver	599.250	318.533	3.058	3.334		
Afskrivninger	10.464	10.152	3.868	3.197		
Periodens regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	0	-4.983	184	-80		

1) De interne elimineringer udgør t.DKK 292.490 mod t.DKK 279.421 for samme periode sidste år.

2) De interne elimineringer udgør t.DKK 268.413 mod t.DKK 254.023 for samme periode sidste år.

3) De interne elimineringer udgør t.DKK 10.929 mod t.DKK 11.332 for samme periode sidste år.

4) De interne elimineringer udgør t.DKK 320.911 mod t.DKK 436.066 for samme periode sidste år.

5) De interne elimineringer udgør t.DKK 0 mod t.DKK 120.688 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 børsnoterede obligationer.
- Niveau 2: Noterede priser i et aktivt marked for lignende aktiver/forpligtelser eller andre værdiansættelsesmetoder, hvor alle væsentlige input er baseret på observerbare markedsdata. Beløbet svarer til Koncernens anlægslån, realkreditlån og renteaftaler.
- Niveau 3: Værdiansættelsesmetoder, hvor eventuelle væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata. Beløbet svarer til Koncernens investeringsejendomme samt igangværende projekter investeringsejendomme.

DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
30. juni 2025			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	35.203.948
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	568.482
Langfristede passiver			
Realkreditlån	0	-20.834.354	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	0	-98.378	0
Finansielle aktiver			
Afledte finansielle instrumenter	0	1.181.888	0
Omsætningsaktiver			
Værdipapirer	481.656	0	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	481.656	-19.750.844	35.772.430

DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
30. juni 2024			
Langfristede aktiver			
Investerings ejendomme	0	0	33.912.147
Igangværende projekter investerings ejendomme	0	0	641.770
Langfristede passiver			
Realkreditlån	0	-20.503.795	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	0	-93.059	0
Finansielle aktiver			
Afledte finansielle instrumenter	0	1.574.654	0
Omsætningsaktiver			
Værdipapirer	487.633	0	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	487.633	-19.022.200	34.553.917

DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
31. december 2024			
Langfristede aktiver			
Investerings ejendomme	0	0	34.712.087
Igangværende projekter investerings ejendomme	0	0	436.275
Langfristede passiver			
Realkreditlån	0	-20.447.382	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	0	-94.836	0
Finansielle aktiver			
Afledte finansielle instrumenter	0	976.791	
Omsætningsaktiver			
Værdipapirer	484.535	0	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	484.535	-19.565.427	35.148.362

Der er ikke sket væsentlige overførsler mellem niveauerne i perioderne.

Afstemning af dagsværdihierarki fra primo til ultimo for niveau 3

DKK 1.000	Investeringssejendomme	Igangværende projekter investeringssejendomme
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2025	34.712.087	436.275
Tilgang, køb	192.540	0
Tilgang forbedring	39.170	241.385
Overførsel	109.178	-109.178
Afgang	-76.552	0
Værdiregulering	227.525	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	35.203.948	568.482
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2024	33.880.255	444.252
Tilgang, køb	191.556	0
Tilgang forbedring	31.542	301.501
Overførsel	103.983	-103.983
Afgang	-42.569	0
Værdiregulering	-252.620	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	33.912.147	641.770
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2024	33.880.255	444.252
Tilgang, køb	193.283	0
Tilgang forbedring	69.206	512.571
Overførsel	519.070	-520.548
Afgang	-69.403	0
Værdiregulering	119.676	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	34.712.087	436.275