

ÅRSREGNSKABSMEDDELELSE 2020

- Omsætning på DKK 1.534 mio. (2019: DKK 1.566 mio.)
- Driftsresultat (EBIT) på DKK 834 mio. (2019: DKK 836 mio.)
- Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 733 mio. (2019: DKK 729 mio.) – svarer til en forrentning af egenkapitalen på 9,6 % mod en målsætning på mere end 8 %
- De udmeldte forventninger om et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på niveauet DKK 725-775 mio. på baggrund af en omsætning på ca. DKK 1,5 mia. blev dermed indfriet i et vanskeligt år med nedlukning af flere brancher
- Positiv værdiregulering af ejendomme m.m. med DKK 409 mio. (2019: DKK 1.267 mio.), svarende til 1,4 % af de samlede ejendomsværdier
- Faldende renteniveau medfører regulering af de finansielle gældsforpligtelser på DKK -564 mio. (2019: DKK -916 mio.). Siden regnskabsafslutningen er renten dog steget. Positiv regulering af finansielle gældsforpligtelser for 2021 udgør aktuelt i niveauet DKK 450 mio.
- Resultat før skat blev DKK 578 mio. (2019: DKK 1.080 mio.)
- Likviditetsberedskab på DKK 978 mio. (2019: DKK 814 mio.)
- Jeudan indfører frivillig medarbejderaktieordning til markedskurs
- Bestyrelsen foreslår et udbytte for regnskabsåret 2020 på DKK 2,40 pr. aktie
- Jeudan forventer for 2021 et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i niveauet DKK 735-780 mio. (2020: DKK 733 mio.) på baggrund af en omsætning på DKK 1,6-1,7 mia. (2020: DKK 1.534 mio.). Forventningen er forbundet med stor usikkerhed knyttet til udviklingen i COVID-19 pandemien, herunder nedlukning af samfundet, der medfører betydelig usikkerhed omkring udviklingen på ejendomsmarkedet og de finansielle markeder

"2020 har budt på et tilfredsstillende driftsresultat i lyset af COVID-19 pandemien med længerevarende nedlukning af samfundet. Også i udfordrende tider viser en tæt og løsningsorienteret dialog med både eksisterende og nye kunder suppleret med gode og fleksible kontraktvilkår, at vores forretningsmodel er velfungerende og robust. Vi ønsker at være kundernes foretrukne samarbejdspartner indenfor kontor- og boliglejemål, hvilket vi har bevist også i 2020. Og med et udlejningspotentiale på ca. DKK 150 mio. er der for både eksisterende som nye kunder øgede muligheder for at indgå samarbejde med Jeudan," siger adm. direktør Per W. Hallgren.

Per W. Hallgren udtaler videre: *"Vi kigger med ydmyghed ind i 2021. Der er fortsat betydelig usikkerhed omkring udviklingen i COVID-19 pandemien og dens påvirkning på vores virksomhed, men vi vil fortsat imødekomme og støtte vores mange kunder. Vores kampagne i efteråret 2020, hvor vi blandt andet sløjfede lang uopsigelighed på erhvervslejemål, har vi videreført i første kvartal 2021. Budskaberne har også ind i 2021 medført en markant øget dialog med nye erhvervs-kunder."*

Yderligere oplysninger:

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

| DKK mio. | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Resultatopgørelse | | | | | |
| Nettoomsætning | 1.237 | 1.333 | 1.583 | 1.566 | 1.534 |
| Bruttoresultat | 827 | 874 | 954 | 966 | 972 |
| Resultat før finansielle poster EBIT | 724 | 768 | 834 | 836 | 834 |
| Finansielle poster netto | -118 | -159 | -179 | -107 | -101 |
| Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT) | 606 | 609 | 655 | 729 | 733 |
| Kurs- og værdireguleringer | -221 | 341 | 111 | 351 | -155 |
| Resultat før skat | 385 | 950 | 766 | 1.080 | 578 |
| Resultat | 299 | 741 | 597 | 842 | 451 |
| Balance (ultimo) | | | | | |
| Investeringsejendomme m.m. | 20.996 | 23.403 | 24.027 | 26.362 | 28.299 |
| Samlede aktiver | 21.165 | 23.593 | 24.263 | 26.702 | 28.638 |
| Egenkapital | 5.370 | 6.244 | 6.707 | 7.416 | 7.863 |
| Forpligtelser | 15.795 | 17.349 | 17.556 | 19.286 | 20.775 |
| Pengestrømme | | | | | |
| Driftsaktiviteter | 636 | 589 | 590 | 683 | 891 |
| Investeringsaktiviteter | -785 | -2.142 | -536 | -1.175 | -1.589 |
| Finansieringsaktiviteter | -9 | 1.646 | -346 | 586 | 913 |
| Pengestrømme i alt | -158 | 93 | -292 | 94 | 215 |
| Regnskabsrelaterede nøgletal | | | | | |
| EBVAT/gns. egenkapital | 11,5 | 10,5 | 10,2 | 10,4 | 9,6 |
| Forrentning af egenkapital (ROE) | 5,7 | 12,8 | 9,3 | 12,0 | 5,9 |
| Egenkapitalandel, ultimo | 25,4 | 26,5 | 27,6 | 27,8 | 27,5 |
| Rentedækning | 5,2 | 4,4 | 4,6 | 7,5 | 7,5 |
| Aktierelaterede nøgletal * | | | | | |
| Aktiepris, ultimo (P) | 143 | 145 | 189 | 252 | 248 |
| Indre værdi pr. aktie, ultimo (BV) | 97 | 113 | 121 | 134 | 142 |
| Kurs/indre værdi (P/BV) | 1,48 | 1,29 | 1,56 | 1,88 | 1,75 |
| EBIT pr. aktie (EBITPS) | 13,2 | 14,0 | 15,0 | 15,1 | 15,1 |
| EBVAT pr. aktie (EBVATPS) | 11,0 | 11,1 | 11,8 | 13,2 | 13,2 |
| Resultat pr. aktie (EPS) | 5,4 | 13,5 | 10,8 | 15,2 | 8,1 |
| Pengestrømme pr. aktie (CFPS) | 11,6 | 10,7 | 10,6 | 12,3 | 16,1 |
| Antal aktier, ultimo | 55.432 | 55.432 | 55.432 | 55.432 | 55.432 |
| Markedsværdi, ultimo | 7.949 | 8.043 | 10.488 | 13.969 | 13.747 |

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

LEDELSESBERETNING

Med en koncernomsætning på DKK 1.534 mio. og et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 733 mio. blev forventningerne om et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 725-775 mio. på baggrund af en omsætning på ca. DKK 1,5 mia. indfriet. Bestyrelsen betragter resultatet som tilfredsstillende i lyset af COVID-19 situationen.

Generalforsamling

Bestyrelsen vil på den kommende generalforsamling indstille, at der udbetales et udbytte på DKK 2,40 pr. aktie for regnskabsåret 2020. Det vil svare til en udlodning på DKK 133 mio., hvilket udgør 18 % af resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT).

COVID-19

COVID-19 krisen ramte Danmarks økonomi hårdt og medførte stor usikkerhed og en brat opbremsning for mange virksomheder og store dele af befolkningen. Krisen medførte en væsentlig nedgang i Jeudans aktiviteter, hvorfor Jeudan på daværende tidspunkt hjemsendte godt 150 medarbejdere under lønkompensationsordningen med henblik på at undgå afskedigelser. Alle hjemsendte medarbejdere var medio juni 2020 tilbagekaldt i takt med at aktivitetsniveauet i hovedparten af Jeudans områder på dette tidspunkt var tæt på normaliseret. Siden medio juni 2020 har alle ca. 600 medarbejdere været beskæftiget, og Jeudan har ikke gennemført afskedigelser som følge af COVID-19 pandemien.

Jeudan iværksatte samtidig en række initiativer for at understøtte de af Jeudans kunder, der blev hårdt ramt. Initiativerne omfattede primært henstandsaftaler, men også i visse tilfælde støtte i form af midlertidige lejerabatter. Det er tilfredsstillende, at Jeudan havde styrken og evnen til at hjælpe mange kunder på ansvarlig vis. Det er yderligere tilfredsstillende, at alle medarbejdere i Jeudan ydede en betydelig indsats såvel for Jeudans kunder som i det interne samarbejde, således at samtlige Jeudans funktioner og serviceaktiviteter i al væsentlighed var upåvirket af situationen.

Mange medarbejdere, hvor funktionen gjorde det muligt, har arbejdet hjemmefra, hvor såvel kundemøder

som interne møder primært er foregået virtuelt. På trods af denne betydelige omlægning af processer er alle potentielle, nye og eksisterende kunder betjent og serviceret som før krisen, blandt andet fordi medarbejderne har ydet en usædvanlig innovativ og ekstraordinær indsats under vanskelige vilkår. Under den gradvise åbning af samfundet hen over sommeren fastholdt Jeudan konsekvent de interne, skærpede retningslinjer for at sikre en tryk og stabil dagligdag. Arbejdsrutinen i de respektive afdelinger blev ændret, så nogle arbejder hjemmefra, mens andre er på kontoret. Denne ændring af arbejdsrutiner og arbejdssted har fungeret over forventning, men den ikke-virtuelle faglige sparring og det sociale samvær, der er fundamentet for virksomhedskulturen, er dog udfordret ved hjemmearbejde. Jeudan har fortsat denne linje ind i det nye år. Jeudan anser dog ikke hjemmearbejde i størstedelen af arbejdstiden som en fremtidig ansættelses- og arbejdsform, hvilket også bekræftes af en undersøgelse blandt medarbejderne. Jeudan vil benytte erfaringerne til at justere arbejdsformen i forhold til medarbejdernes ønsker og virksomhedens tarv med henblik på en større fleksibilitet i "Work-life balance".

Jeudan har en tæt og opsøgende dialog med kunderne for at hjælpe dem gennem en meget vanskelig periode, hvor tilgængelighed og tæt dialog er helt afgørende. Jeudan har herudover via et samarbejde med et revisionsfirma tilbudt Jeudans kunder mulighed for at søge rådgivning om regeringens hjælpeordninger.

Jeudan har siden midten af marts 2020 indgået et betydeligt antal henstandsftaler for et samlet beløb på ca. DKK 40 mio. Henstandsftalerne, der i overvejende grad er indgået i første halvår 2020, udgør således en betydelig andel af kundeporteføljen og omsætningen. Der er gjort brug af forskellige henstandsordninger, og henstandsftalerne er tilpasset den enkelte kundes individuelle situation og behov med hensyn til vilkår, herunder henstandsbeløb og afbetalingsforløb. Afviklingen af henstandsftalerne er forløbet planmæssigt og nedbragt til ca. DKK 17 mio. ultimo 2020.

Med en fortsat delvis nedlukning og dermed lavere samfundsaktivitet, mindre stigning i restanceniveauet samt omfanget af de indgåede henstandsftaler er det Jeudans vurdering, at tabsrisikoen de kommende år vil

ligge lidt over det normale niveau. I 2020 og de seneste år har Jeudan haft tab ved misligholdelse af lejekontrakter i niveauet DKK 3-4 mio. pr. år, svarende til 0,3 % af omsætningen i 2020.

I tillæg til henstandsaftalerne har lejerabatter til kunder i udvalgte kundesegmenter været relevant. Kontorejendomme udgør 81 % af Jeudans ejendomsportefølje, og resten består af bolig-, detail- og andre ejendomme. Selvom alle kundesegmenter i større eller mindre grad er påvirket af situationen, og selvom Jeudan er imødekommende for at indgå i en dialog med kunderne, er niveauet for lejerabatter på et yderst beskedent niveau.

Investeringsmarkedet

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 for primære ejendomme. Hotel-, konference- og detailsegmentet oplever dog større usikkerhed i priserne relativt til andre segmenter.

Omsætningen af gode kvalitetsejendomme i det centrale København har i 2020 været på et lavere niveau sammenlignet med samme periode sidste år. Dette har primært været drevet af et begrænset udbud. De negative forventninger efter nedlukningen af Danmark i foråret skabte stor usikkerhed, hvilket bremsede omsætningen af investeringsejendomme. Dette er dog senere blevet indhentet, idet transaktionsomfanget for hele landet ligger over niveauet for 2019. Der ses desuden fortsat en stor interesse for velbeliggende ejendomme i København, trods den seneste nedlukning i slutningen af 2020.

I 2020 var transaktionsvolumen DKK 72 mia., som var fordelt ligeligt mellem indenlandske (50 %) og udenlandske investorer (50 %). Den pågående anden bølge af COVID-19 i såvel Danmark som andre lande, hvor de udenlandske investorer agerer, skabte på ny risiko for en opbremsning i efterspørgslen efter erhvervs ejendomme. Denne effekt er ikke konstateret endnu. På kort sigt er hjælpepakkerne med til at understøtte

tomgangs- og lejeniveauer, og de medvirker derigennem til at holde hånden under markedet for erhvervs ejendomme. Samtidig er der fortsat et stort behov for at placere kapital, hvilket giver en høj efterspørgsel efter afkast på tværs af investeringsmarkeder. Med et marked for investeringsejendomme, som er relativt mildt ramt, og et behov for kapitalallokering, vurderes ejendoms efterspørgslen fortsat at være på et højt niveau i 2021. En anden effekt, som har haft en påvirkning på transaktionsomfanget i såvel 2020 som 2019, er politiske tiltag. Dette har hovedsageligt været tiltag, som har begrænset incitamentet til at eje ejendomme.

Effekterne af spredningen af COVID-19 har i nogen grad haft negative konsekvenser for prissætningen på markedet for investeringsejendomme. Markedet for kontorejendomme har været påvirket i mindre grad, og visse områder med centrale beliggenheder har faktisk oplevet en stigende efterspørgsel efter kontorarealer på trods af krisen. Hotel- og detailsegmentet er påvirket negativt. Opmærksomheden var ved nedlukningen af Danmark dog også rettet mod udlejning i boligsegmentet, der på visse punkter i forvejen var udfordret. Denne effekt ser ikke ud til at have materialiseret sig og forventes ikke at gøre det, medmindre krisen fortsætter længere ud i fremtiden.

Kontorejendomme herunder specielt primærsegmentet vurderes som en mere stabil investering end andre segmenter, da blandt andet høje og relativt stabile udlejningsprocenter medfører et stabilt cash flow. Efter udbruddet af COVID-19 har der været en generelt stigende kontortomgang i København, men Jeudan har oplevet stabile udlejningsprocenter med pæn efterspørgsel i tredje og fjerde kvartal 2020. I 2019 steg den udenlandske efterspørgsel blandt en række af de største globale kapitalfonde og pensionskasser, og der spores fortsat stor interesse.

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

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

Generelt efterspørger mange erhvervs kunder i dag større fleksibilitet i forhold til aftaleforhold. Jeudan har allerede for år tilbage tilpasset aftaleforholdene herefter. Derudover efterspørger flere erhvervs kunder muligheden for skalering af kontorarealer, hvilket Jeudan med sin store tilstedeværelse i det centrale København kan tilbyde enten via kontorfaciliteter eller kontorfællesskaber i indre by. Omfanget af en eventuel ændring af fremtidige kontorbehov som følge af COVID-19 er endnu ukendt, men det forventes at medføre nye trends i sammensætningen af kontorlokaler, hvilket Jeudan aktivt arbejder med.

Jeudan oplevede i starten af 2020, at der var en god aktivitet blandt større kunder i markedet for kontorlejemål, mens kunder til de mindre og mellemstore lejemål afventede den økonomiske situation, der var opstået på grund af COVID-19. Hen over sommeren har Jeudan dog registreret en stigende aktivitet også for de mindre og mellemstore kunder. I slutningen af året har såvel større som små og mellemstore kunder efterspurgt kontorlejemål.

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

Detalejendomme påvirkes af udviklingen i smittespredningen gennem restriktioner på deres indtjeningsgrundlag. Derudover påvirkes de løbende af nethandel og i nogen grad af ændrede indkøbsmønstre. Konsekvenserne vil influere på efterspørgslen samt hvilke butikstyper der i fremtiden efterspørges. Nethandlen forventes fortsat at påvirke detaillejemål negativt, hvorfor lønsomheden i detailbutikker generelt forventes at aftage. Risikoen ved investering i detaillejemål, herunder med faldende lejeniveau, anses

derfor som stigende, hvilket forventeligt vil afføde højere afkastkrav og dermed afmatning i priserne for detaillejemål.

Jeudans portefølje indeholder kun få ejendomme/lejemål i detailsegmentet.

Investering i boligejendomme påvirkes blandt andet af befolkningstilvækst og flyttemønstre. Nettotilflytningen til København fra andre kommuner har de seneste 3-4 år været 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 pæn efterspørgsel efter større boliger, som i de tidligere år har været under et vist pres. Generelt er boligejendomme under mindre pres end scenariet ved første nedlukning i foråret antydede. Det gælder fortsat, at interessen primært er for boliger med et unikt særpræg. Interessen for mere standardiserede familieboliger er fortsat stagnerende.

Udlejning

2020 har budt på en rigtig god og stor interesse for Jeudans ledige lejemål. Medvirkende hertil var Jeudans intensivering af udviklingen af attraktive vilkår for kunderne. Jeudan iværksatte således i tredje kvartal 2020 en række markedsrettede initiativer indeholdende fleksible vilkår med henblik på at øge kundernes interesse for at flytte til en Jeudan ejendom.

Samlet for hele året blev der indgået og genforhandlet lejekontrakter med en samlet årlig leje på DKK 214 mio. (2019: DKK 139 mio.). Korrigeres der for genforhandlinger svarede udlejningen til DKK 138 mio. (2019: DKK 103 mio.). Det er tilfredsstillende at konstatere, at omfanget af nye lejekontrakter er steget i en vanskelig periode – formentlig et resultat af de omtalte markedsrettede initiativer.

Opsigelser af erhvervs- og boligejemål svarede til en årsleje på DKK 117 mio. (2019: DKK 115 mio.). En del opsigelser har først økonomisk effekt i 2021, hvor genudlejning tidligst kan ske.

Jeudans udlejningsprocent ekskl. udviklingsejendomme i København, hvor 93 % af ejendomsporteføljen er beliggende, udgjorde ved årets udgang 94,9 (2019: 94,7), svarende til en stigning på 0,2 procentpoint. Det generelle kontorudlejningsmarked i København havde ultimo september 2020 en udlejningsprocent på 91,2 (2019: 94,9), svarende til et samlet fald på 3,7 procentpoint.

Investeringssejendomme

Årets *lejeindtægter m.v.* udgjorde DKK 1.215 mio. mod DKK 1.193 mio. i 2019, svarende til en stigning på 2 %. Stigningen kan blandt andet henføres til ejendoms køb i 2020, hvoraf en del først er foretaget i andet halvår 2020, ligesom en del af disse nyinvesteringer indeholder ledige arealer, der skal indrettes/ombygges for at udnytte udlejningspotentialet. Jeudans samlede lejepotentiale fra ledige arealer udgør ved årsskiftet ca. DKK 150 mio., hvoraf ca. DKK 60 mio. relaterer sig til udviklingssejendomme, der skal indrettes/ombygges, før de er udlejningsbare.

Ejendommenes *driftsomkostninger* udgjorde i 2020 DKK 278 mio. mod DKK 259 mio. året før.

Bruttoresultatet udgjorde herefter DKK 937 mio. mod DKK 934 mio. i 2019. Bruttomarginen blev 77,1 %.

Service

Aktivitetsniveauet i Service har været lavere end ventet, hvilket blandt andet kan henføres til COVID-19 påvirkninger, hvor bemanningen på flere større byggepladser har måtte skaleres ned. *Omsætningen* udgjorde DKK 552 mio., svarende til niveauet i 2019.

Drifts- og produktionsomkostningerne har udviklet sig tilfredsstillende med en bedre kapacitetsudnyttelse og udgjorde DKK 500 mio. mod DKK 511 mio. i 2019, svarende til et fald på 2 %.

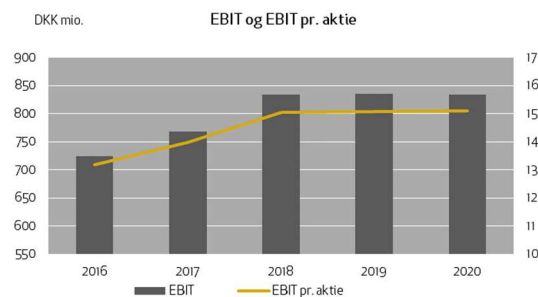
Bruttoresultatet blev herefter DKK 52 mio. i 2020 mod DKK 42 mio. i 2019, svarende til en vækst på 24 %. Bruttomarginen blev 9,5 % og dermed pænt over niveauet i de senere år.

Koncern

Koncernens *salgs- og marketingomkostninger* udgjorde DKK 17 mio. mod DKK 13 mio. for 2019. Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde i 2020 DKK 121 mio. mod DKK 117 mio. i 2019.

Udlejningsmarkedet er præget af stor konkurrence samt tiltagende krav fra virksomheder til lejemålenes indretning og stand. Jeudan øger derfor løbende indsatsen og produktudviklingen for at styrke Jeudans markedsposition. Dette medfører blandt andet øgede udgifter til kunde- og udviklingsrelaterede aktiviteter samt IT, ligesom COVID-19 og nyinvesteringer i 2020 på mere end DKK 1 mia. har medført krav til yderligere ressourcer.

Koncernens *resultat før finansielle poster (EBIT)* udgjorde herefter DKK 834 mio. i 2020, svarende til niveauet i 2019.

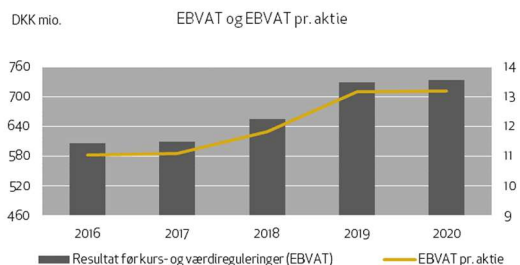


EBIT pr. aktie blev i 2020 DKK 15,1, svarende til niveauet for 2019.

De finansielle poster (netto) udgjorde DKK -101 mio. i 2020 mod DKK -107 mio. i 2019. Faldet kan, trods en stigning i den rentebærende gæld og øget likviditetsberedskab, henføres til omlægning af renteaftaler i 2019 til lavere rente. Den samlede rentebærende gæld udgjorde ultimo december 2020 DKK 18,5 mia. mod DKK 17,2 mia. ultimo december 2019.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde DKK 733 mio. i 2020 mod DKK 729 mio. i 2019. Jeudan har hermed fastholdt et resultat på et fornuftigt niveau i et vanskeligt år grundet COVID-19.

Resultatet (EBVAT) pr. aktie udgjorde hermed DKK 13,2 i 2020, svarende til niveauet for året før.



I forhold til den gennemsnitlige egenkapital udgjorde resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) 9,6 % i 2020 mod 10,4 % i 2019. Den finansielle målsætning er 8 % p.a.

Kurs- og værdireguleringer

Værdiansættelse af Jeudans ejendomme resulterede i en dagsværdiregulering på DKK 409 mio. i 2020 (2019: DKK 1.269 mio.), svarende til 1,4 % af den bogførte værdi af ejendommene.

Interessen for velbeliggende og attraktive kontorejendomme med stabilt cash flow i det indre København har også i 2020 været høj – trods COVID-19 pandemien – og udbuddet kan fortsat ikke følge med efterspørgslen. Et fortsat faldende renteniveau i 2020 medvirker til denne efterspørgsel. Priserne for primære kontorejendomme er blandt andet henset til renteniveauet og den aktuelle udbuds-/efterspørgselsituation på niveau med sidste år – dog med en tendens til faldende afkastniveauer. Med henblik på tilpasning til markedsforholdene foretog Jeudan i 2019 en reduktion af afkastniveauerne på hovedparten af ejendommene i København. I 2020 har Jeudan alene foretaget reduktioner i afkastkrav på enkelte ejendomme i København, hvor der ikke blev foretaget reduktioner i 2019 grundet udlejningsforhold og større igangværende ombygninger af ejendomme/lejemål. Ændringer af afkastprocenten har i 2020 medført en nettoopskrivning på DKK 590 mio. Forbedringer af nettoresultatet i Jeudans ejendomme m.m. har medført en opskrivning på DKK 392 mio. Modsatrettet virker øgede reservationer vedrørende besluttede ombygninger med DKK 573 mio. De samlede reservationer udgør ultimo 2020 DKK 1,9 mia.

Jeudans ejendomsportefølje pr. 31. december 2020 har herefter en bogført værdi på DKK 28,3 mia. (2019: DKK 26,4 mia.) og et gennemsnitligt afkast på 4,1 % p.a. (2019: 4,2 % p.a.), svarende til DKK 28.681 pr. m² (2019: DKK 27.740 pr. m²), og den gennemsnitlige erhvervsleje udgør DKK 1.412 pr. m² (2019: DKK 1.378 pr. m²).



Renteudviklingen i 2020 har medført en *negativ dagsværdiregulering af de finansielle gældsforpligtelser* på DKK 549 mio. (2019: DKK 913 mio.).

Jeudan har afholdt stempel- og låneomkostninger ved optagelse af nye realkreditlån på DKK 15 mio. (2019: DKK 3 mio.), hvorefter det samlede tab på de finansielle gældsforpligtelser blev DKK 564 mio. (2019: DKK 916 mio.).

Resultat før skat udgjorde herefter DKK 578 mio. i 2020 mod DKK 1.080 mio. i 2019, og *årets resultat* blev i 2020 DKK 451 mio. mod DKK 842 mio. i 2019. Som anført ovenfor er 2019 positivt påvirket af en større nettoopskrivning af ejendommene.

Årets resultat svarer til en forrentning af egenkapitalen på 5,9 % mod 12,0 % i 2019.

Balancen

Ejendomme inklusive igangværende projekter udgjorde DKK 28.299 mio. pr. 31. december 2020 mod DKK 26.362 mio. ultimo 2019. Stigningen kan henføres til årets ejendoms køb, forbedringer af ejendomme samt årets værdiregulering.

Jeudan har i 2020 købt 11 kontor- og boligejendomme i København K beliggende Dr. Tværgade 8, Farvergade 2-6, Farvergade 17, Kompagnistræde 39/Vandkunsten 8, Kompagnistræde 41, Kompagnistræde 43, Ny Adelgade 3, Nørre Voldgade 42, Nørre Voldgade 106, Toldbodgade 18 og Vandkunsten 10. Herudover er købt kontorejendommene Ragnagade 7, Østerbrogade 125 og Østerbrogade 135 samt p-anlægget Strynøgade 3 alle København Ø. Den samlede købesum udgør DKK 1.031 mio., svarende til ca. DKK 26.700 pr. m² og et gennemsnitligt afkast på ca. 4,2 %. Jeudan har tillige indgået aftale om køb af Øster Allé 1, Østerbro, pr. 1. januar 2021 og Sankt Annæ Plads 3, København K med virkning ultimo 2021/primo 2022 for samlet DKK 207 mio.

I 2020 har Jeudan frasolgt en række mindre detail- og lagerejendomme beliggende Bryggertorvet 2, Ølstykke; Frederikssundsvej 142, Brønshøj; Hjørnagervej 10, Hvidovre og Sankt Jacobs Vej 3, Ballerup for samlet DKK 32 mio.

Jeudans egenkapital udgjorde DKK 7.863 mio. ultimo 2020 mod DKK 7.416 mio. ultimo 2019. Ændringen i egenkapitalen kan henføres til årets resultat fratrukket køb af egne aktier for ca. DKK 4 mio. til dækning af medarbejderaktieordninger.

Egenkapitalandelen udgjorde herefter 27,5 % ultimo 2020 mod 27,8 % ultimo 2019.

De langfristede forpligtelser udgjorde DKK 19.544 mio. ultimo 2020 mod DKK 17.932 mio. ultimo 2019. Stigningen kan primært henføres til optagelse af real-kreditfinansiering i ejendomsporteføljen.

De kortfristede forpligtelser udgjorde DKK 1.231 mio. ultimo 2020 mod DKK 1.354 mio. ultimo 2019. Faldet kan henføres til et lavere træk på driftskreditterne.

Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen *fra de løbende driftsaktiviteter* udgjorde DKK 754 mio. (2019: DKK 742 mio.).

Efter ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 891 mio. (2019: DKK 683 mio.), svarende til DKK 16,1 pr. aktie i 2020 mod DKK 12,3 pr. aktie i 2019. Stigningen efter ændringer i driftskapitalen kan

blandt andet henføres til COVID-19 relaterede iværksættelser, herunder statens/kommunernes udskydelse af betalingstidspunktet for A-skatter og anden rate af dækningsafgifter til 2021 m.m., der påvirker med DKK 45-50 mio.

Likviditetspåvirkningen *fra investeringsaktiviteterne* der i 2020 primært kan henføres til ejendoms køb og igangværende projekter udgjorde DKK -1.589 mio. (2019: DKK -1.175 mio.).

Likviditetspåvirkningen *fra finansieringsaktiviteterne* udgjorde DKK 913 mio. (2019: DKK 586 mio.). Finansieringsaktiviteterne kan primært henføres til nettooptagelse af realkreditlån, hvilket modsvares af afdrag på gælden.

Herefter udgjorde *de samlede pengestrømme* DKK 215 mio. i 2020 (2019: DKK 94 mio.).

Likviditetsberedskabet (inklusive trækingsrettigheder) udgjorde DKK 978 mio. pr. 31. december 2020 (2019: DKK 814 mio.).

Ledelsesberetning 4. kvartal 2020

Koncernomsætningen udgjorde i fjerde kvartal 2020 DKK 387 mio. mod DKK 378 mio. for samme periode sidste år. Udviklingen dækker over en mindre stigning i såvel Ejendomme som Service.

Resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde i fjerde kvartal 2020 DKK 184 mio. mod DKK 199 mio. for samme periode sidste år. COVID-19 pandemien har påvirket aktivitetsniveauet negativt i København. Jeudan har oplevet højere tomgang, herunder har den statslige udflytning af arbejdspladser påvirket negativt, ligesom Jeudan har haft lavere aktivitet i flere parkeringsanlæg og ydet om end beskedne lejerabatter til kunder i udvalgte brancher. Hertil kommer hensættelser til fratrædelsesordninger, feriepenge og incitamenter.

Resultat før kurs- og værdireguleringer udgjorde DKK 158 mio. i fjerde kvartal 2020 mod DKK 177 mio. for samme periode sidste år. Faldet kan henføres til ovennævnte forhold samt en mindre stigning i nettorenter-

omkostningerne som følge af finansiering af ejendoms købene samt et forøget likviditetsberedskab til dækning af COVID-19 usikkerheden.

Gevinst/tab ejendomme blev i fjerde kvartal 2020 DKK 303 mio. mod DKK 231 mio. samme periode sidste år.

Det faldende renteniveau medførte en negativ kursregulering af de finansielle gældsforpligtelser med DKK 37 mio. mod en positiv regulering for samme periode sidste år på DKK 500 mio.

Resultat før skat blev i fjerde kvartal 2020 DKK 424 mio. mod DKK 909 mio. samme periode sidste år. Faldet kan henføres til positive reguleringer af de finansielle gældsforpligtelser i fjerde kvartal 2019.

Begivenheder efter 31. december 2020

Siden årsskiftet har renteniveauet haft en stigende tendens. Aktuelt medfører dette, at kursregulering af de finansielle gældsforpligtelser er positive i niveauet DKK 450 mio. Herudover er der ikke siden udgangen af 2020 indtruffet begivenheder, der i væsentligt omfang påvirker Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling.

Forventninger 2021

Udviklingen i COVID-19 pandemien, herunder nedlukningen af samfundet, der er fortsat ind i 2021, medfører en betydelig usikkerhed omkring udviklingen på ejendoms markedet og de finansielle markeder.

Jeudan vil trods dette 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 forventes en nettoomsætning på DKK 1,6-1,7 mia. (2020: DKK 1.534 mio.).

Jeudans finansiering er langsigtet, og primo 2021 er 78 % dækket med renteaftaler med en gennemsnitlig løbetid på ca. 10 år.

Efter finansielle omkostninger forventes et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i niveauet DKK 735-780 mio. (2020: DKK 733 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 forpligtelser – positive som negative – som følge af udviklingen i priserne på ejendoms markedet og på de finansielle markeder.

De her beskrevne forventninger til den økonomiske udvikling er ifølge deres natur forbundet med risici og usikkerhedsfaktorer, der kan medføre væsentlige afvigelser i forhold til det forventede. Usikkerhedsfaktorerne udgøres blandt andet af udviklingen i COVID-19 pandemien, i leje- og serviceindtægterne, 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 nærværende årsrapport.

Retning mod 2023 – Kunder, udvikling og vækst

Indtjeningen i Jeudan skabes gennem en langsigtet, bæredygtig strategi med de tre hovedtræk: Kunder, Udvikling og Vækst. Jeudan har i 2020 blandt andet gennemført en behovsanalyse blandt eksisterende og potentielle kunder, hvor det blev klarlagt, at kunderne efterspørger et tillidsfuldt, fleksibelt og enkelt samarbejde, fleksible lejemål og kontrakter samt relevans i relationen til kunden samt en samarbejdspartner, der deltager i den grønne omstilling.

Med denne viden og med afsæt i Jeudans tre værdier; Ordentlighed, Dygtighed og Tilgængelighed, har Jeudan truffet nogle valg, der er essentielle for Jeudans virke og er fundamentet for Jeudans ajourførte strategi: **"Retning mod 2023"**.

- I Jeudan tænkes der langsigtet i alle relationer, beslutninger og handlinger. Det er en del af Jeudans

tilgang til kunder, ejendomme, medarbejdere, leverandører og det omgivende samfund.

- Der tages initiativer, som bidrager til et velfungerende, driftigt og bæredygtigt samfund. Det er Jeudans pligt – ganske enkelt.
- Der investeres, istandsættes og indrettes i Københavns smukkeste og historiske ejendomme. Det er Jeudans kerneforretning.
- Der tilbydes unikke rammer til virksomheder og private og med services, der gør kundernes hverdag nemmere. For Jeudan vil være det bedste valg for kunderne.
- En let tilgængelig service- og kundeorienteret organisation. For det fortjener kunderne.
- Der digitaliseres, hvor det skaber værdi for kunder og medarbejdere. Så det er nemt at arbejde med Jeudan og i Jeudan.

Ovennævnte bygger også videre på og har en sammenhæng med Jeudans ESG-strategi, der er formuleret i "Ansvarlighedsrapport for 2020", der offentliggøres på Jeudans hjemmeside samtidig med årsrapporten for 2020. Ansvarlighedsrapporten indeholder konkrete mål for såvel miljø, sociale forhold som governance frem mod 2023/2025.

Medarbejderaktieordning

Jeudan har besluttet at indføre en frivillig medarbejderaktieordning for alle medarbejdere i Jeudan, men eksklusive bestyrelsen. Ordningen giver mulighed for at medarbejderne kan konvertere op til 10 % af deres årlige bruttoløn til Jeudan-aktier.

Medarbejderne skal tilmelde sig medarbejderaktieordningen med en fast procentdel af deres årlige bruttoløn senest 2. marts 2021, og ordningen træder herefter i kraft pr. 1. april 2021 og løber i første omgang 1 år. Beløbet opspares hver måned og konverteres til aktier i april/maj 2022 på baggrund af en kurs beregnet ud fra den gennemsnitlige lukkekurs på Nasdaq Copenhagen i perioden 8. marts 2021 til og med 12. marts 2021.

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2019.

FINANSKALENDER

| | |
|---------------|---------------------------|
| 19. apr. 2021 | Ordinær generalforsamling |
| 20. maj 2021 | Rapport for 1. kvartal |
| 19. aug. 2021 | Rapport for 1.-2. kvartal |
| 15. nov. 2021 | Rapport for 1.-3. kvartal |

Årsrapporten for 2020 forventes at foreligge i uge 9 via Nasdaq Copenhagen og på Jeudans hjemmeside.

Bilag

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

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2020 for Jeudan A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af Koncernens og Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af Koncernens og Selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2020.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen giver en retvisende redegørelse af udviklingen i Koncernens og Selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og Koncernens og Selskabets finansielle stilling som helhed samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som Koncernen og Selskabet står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 26. februar 2021

Direktionen

Per Wetke Hallgren
Adm. direktør

Bestyrelsen

Niels Jacobsen
(formand)

Claus Gregersen
(næstformand)

Tommy Pedersen

Helle Okholm

Nicklas Hansen

RESULTATOPGØRELSE

| DKK 1.000 | 4. kv. 2020 | 4. kv. 2019 | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsætning | 386.980 | 377.837 | 1.534.076 | 1.565.743 |
| Driftsomkostninger | -156.524 | -143.372 | -561.774 | -599.841 |
| Bruttoresultat | 230.456 | 234.465 | 972.302 | 965.902 |
| Salgs- og marketingomkostninger | -4.627 | -3.450 | -16.864 | -13.338 |
| Administrationsomkostninger | -41.473 | -31.656 | -121.071 | -116.701 |
| Resultat før finansielle poster (EBIT) | 184.356 | 199.359 | 834.367 | 835.863 |
| Finansielle indtægter | 2.767 | 2.989 | 11.359 | 4.929 |
| Finansielle omkostninger | -28.938 | -25.389 | -112.979 | -111.762 |
| Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT) | 158.185 | 176.959 | 732.747 | 729.030 |
| Gevinst/tab ejendomme | 302.846 | 231.465 | 409.540 | 1.266.987 |
| Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser | -36.537 | 500.291 | -564.112 | -916.469 |
| Resultat før skat | 424.494 | 908.715 | 578.175 | 1.079.548 |
| Skat af årets resultat | -93.299 | -200.095 | -127.263 | -237.849 |
| Årets resultat | 331.195 | 708.620 | 450.912 | 841.699 |
| Årets resultat pr. aktie (DKK) | 5,98 | 12,78 | 8,14 | 15,18 |
| Årets resultat pr. aktie, udvandet (DKK) | 5,98 | 12,78 | 8,14 | 15,18 |
| Totalindkomstopgørelse | | | | |
| DKK 1.000 | 4. kv. 2020 | 4. kv. 2019 | 2020 | 2019 |
| Årets resultat | 331.195 | 708.620 | 450.912 | 841.699 |
| Anden totalindkomst | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totalindkomst | 331.195 | 708.620 | 450.912 | 841.699 |

BALANCE

| DKK 1.000 | 30. dec. 2020 | 31. dec. 2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| Aktiver | | |
| Materielle aktiver: | | |
| Investeringsejendomme | 27.981.947 | 26.125.541 |
| Igangværende projekter, investeringsejendomme | 317.490 | 236.117 |
| Driftsmateriel og inventar | 30.536 | 37.766 |
| Materielle aktiver i alt | 28.329.973 | 26.399.424 |
| Langfristede aktiver i alt | 28.329.973 | 26.399.424 |
| Tilgodehavender: | | |
| Indestående Grundejernes Investeringsfond | 8.372 | 11.224 |
| Igangværende arbejder | 118.929 | 175.428 |
| Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser | 38.500 | 17.099 |
| Selskabsskat | 4.203 | 12.936 |
| Andre tilgodehavender | 17.515 | 11.737 |
| Periodeafgrænsningsposter | 10.198 | 7.090 |
| Tilgodehavender i alt | 197.717 | 235.514 |
| Likvide beholdninger og værdipapirer | 110.677 | 66.651 |
| Kortfristede aktiver i alt | 308.394 | 302.165 |
| AKTIVER I ALT | 28.638.367 | 26.701.589 |

| DKK 1.000 | 31. dec. 2020 | 31. dec. 2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| Passiver | | |
| Egenkapital: | | |
| Aktiekapital | 1.108.645 | 1.108.645 |
| Overført resultat | 6.754.693 | 6.307.444 |
| Egenkapital i alt | 7.863.338 | 7.416.089 |
| Langfristede forpligtelser: | | |
| Realkreditlån | 15.630.874 | 13.902.922 |
| Finansieringsinstitutter | 2.065.169 | 2.310.499 |
| Deposita | 162.601 | 173.387 |
| Udskudt skat | 1.643.145 | 1.521.998 |
| Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser | 13.916 | 12.601 |
| Anden gæld | 28.357 | 10.131 |
| Langfristede forpligtelser i alt | 19.544.062 | 17.931.538 |
| Kortfristede forpligtelser: | | |
| Realkreditlån | 113.394 | 100.988 |
| Finansieringsinstitutter | 663.952 | 896.094 |
| Deposita | 182.749 | 175.670 |
| Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser | 248 | 214 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 95.510 | 86.376 |
| Leverandørgæld | 76.490 | 41.719 |
| Anden gæld | 60.189 | 37.519 |
| Periodeafgrænsningsposter | 38.435 | 15.382 |
| Kortfristede forpligtelser i alt | 1.230.967 | 1.353.962 |
| Forpligtelser i alt | 20.775.029 | 19.285.500 |
| PASSIVER I ALT | 28.638.367 | 26.701.589 |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| DKK1.000 | Aktie- kapital | Overført resultat* | Egenkapital i alt |
|--------------------------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|
| Egenkapital 1. januar 2019 | 1.108.645 | 5.598.782 | 6.707.427 |
| Årets resultat | - | 841.699 | 841.699 |
| Anden totalindkomst | - | 0 | 0 |
| Totalindkomst i alt | - | 841.699 | 841.699 |
| Betalt udbytte | - | -133.037 | -133.037 |
| Egenkapital 1. januar 2020 | 1.108.645 | 6.307.444 | 7.416.089 |
| Årets resultat | - | 450.912 | 450.912 |
| Anden totalindkomst | - | 0 | 0 |
| Totalindkomst i alt | - | 450.912 | 450.912 |
| Køb af egne aktier | - | -3.663 | -3.663 |
| Egenkapital 31. december 2020 | 1.108.645 | 6.754.693 | 7.863.338 |

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

PENGESTRØMSOPGØRELSE

| DKK 1.000 | 4. kv. 2020 | 4. kv. 2019 | 2020 | 2019 |
|--|-----------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| Resultat før finansielle poster (EBIT) | 184.356 | 199.359 | 834.367 | 835.863 |
| Modtagne finansielle indtægter | 2.767 | 2.989 | 11.359 | 4.929 |
| Betalte finansielle omkostninger | -29.160 | -25.748 | -112.896 | -110.941 |
| Regnskabsmæssige afskr./nedskr. | 4.169 | 5.108 | 18.197 | 22.673 |
| Modtaget/betalt selskabsskat | 7.798 | 17.547 | 2.617 | -10.182 |
| Pengestrømme før ændring i driftskapital | 169.930 | 199.255 | 753.644 | 742.342 |
| Ændring i driftskapital: | | | | |
| Tilgodehavender | 26.122 | 4.291 | 29.064 | -49.900 |
| Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser | 320 | 55 | 1.015 | -3.653 |
| Leverandørgæld m.m. | 29.849 | 8.260 | 107.771 | -6.074 |
| Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt | 226.221 | 211.861 | 891.494 | 682.715 |
| Igangværende projekter investeringsejendomme | -96.697 | -92.566 | -388.758 | -271.851 |
| Forbedringer investeringsejendomme | -33.741 | -35.362 | -115.322 | -119.932 |
| Køb af investeringsejd. med fradrag af dep. | -560.266 | -336.629 | -1.050.502 | -1.041.146 |
| Salg af investeringsejd. med fradrag af dep. | 14.890 | 11.875 | 18.781 | 344.286 |
| Likvide beholdninger som er deponeret/frigivet | 196.200 | 222.600 | -43.800 | -63.316 |
| Driftsmateriel og inventar, netto | -2.373 | -2.426 | -9.875 | -22.831 |
| Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt | -481.987 | -232.508 | -1.589.476 | -1.174.790 |
| Optagelse af realkreditlån | 508.030 | 232 | 1.747.833 | 1.835.029 |
| Optagelse af lån hos finansieringsinstitutter | 0 | 0 | 0 | 8.009.786 |
| Indfrielse af realkreditlån | -112.107 | -177 | -443.146 | -769.407 |
| Indfrielse af lån hos finansieringsinstitutter | 0 | 0 | 0 | -8.009.786 |
| Afdrag på realkreditlån | -28.180 | -29.736 | -115.275 | -101.684 |
| Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter | -61.509 | -69.885 | -263.111 | -246.218 |
| Modtagne deposita, netto | -4.794 | -1.354 | -10.069 | 1.445 |
| Køb af egne aktier | 0 | 0 | -3.663 | 0 |
| Betalt udbytte | 0 | 0 | 0 | -133.037 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt | 301.440 | -100.920 | 912.569 | 586.128 |
| Pengestrømme i alt | 45.674 | -121.567 | 214.587 | 94.053 |
| Likviditet 1. januar | -462.419 | -509.765 | -631.332 | -725.385 |
| Likviditet 31. december | -416.745 | -631.332 | -416.745 | -631.332 |

| DKK 1.000 | 4. kv. 2020 | 4. kv. 2019 | 2020 | 2019 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Specifikation: | | | | |
| Likvide beholdninger ifølge regnskab | 110.677 | 66.651 | 110.677 | 66.651 |
| Likvide beholdninger som er deponeret | -108.800 | -65.000 | -108.800 | -65.000 |
| Træk på driftskreditter | -418.622 | -632.983 | -418.622 | -632.983 |
| Likviditet 31. december | -416.745 | -631.332 | -416.745 | -631.332 |
| Kreditfaciliteter | 1.395.000 | 1.445.000 | 1.395.000 | 1.445.000 |
| Finansielle reserver 31. december | 978.255 | 813.668 | 978.255 | 813.668 |

HOVEDTAL PÅ KVARTALSBASIS

| DKK mio. | 1. kv. 2019 | 2. kv. 2019 | 3. kv. 2019 | 4. kv. 2019 | 1. kv. 2020 | 2. kv. 2020 | 3. kv. 2020 | 4. kv. 2020 |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Resultatopgørelse | | | | | | | | |
| Nettoomsætning | 374 | 401 | 413 | 378 | 366 | 370 | 411 | 387 |
| Bruttoresultat | 228 | 253 | 251 | 234 | 228 | 261 | 253 | 230 |
| Resultat før finansielle poster | 196 | 223 | 218 | 199 | 195 | 234 | 221 | 184 |
| Resultat før kurs- og værdireg. | 164 | 197 | 191 | 177 | 173 | 207 | 195 | 158 |
| Kurs- og værdireguleringer | -447 | 542 | -476 | 732 | -198 | -151 | -72 | 266 |
| Resultat før skat | -283 | 739 | -285 | 909 | -26 | 56 | 124 | 424 |
| Resultat | -220 | 575 | -222 | 709 | -20 | 44 | 96 | 331 |
| Balance (ultimo) | | | | | | | | |
| Investeringsejendomme m.m. | 23.751 | 25.634 | 25.697 | 26.362 | 26.541 | 27.003 | 27.333 | 28.299 |
| Samlede aktiver | 24.046 | 26.024 | 26.278 | 26.702 | 26.874 | 27.414 | 28.024 | 28.638 |
| Egenkapital | 6.487 | 6.929 | 6.707 | 7.416 | 7.396 | 7.437 | 7.532 | 7.863 |
| Pengestrømme | | | | | | | | |
| Driftsaktiviteter | 112 | 206 | 153 | 212 | 232 | 266 | 167 | 226 |
| Investeringsaktiviteter | 261 | -924 | -279 | -233 | -184 | -427 | -496 | -482 |
| Finansieringsaktiviteter | -72 | 532 | 226 | -101 | 107 | 179 | 326 | 301 |

SEGMENTOPLYSNINGER 4. KVARTAL

| DKK 1.000 | Investerings- ejendomme 4. kv. 2020 | Investerings- ejendomme 4. kv. 2019 | Service 4. kv. 2020 | Service 4. kv. 2019 | Koncern i alt 4. kv. 2020 | Koncern i alt 4. kv. 2019 |
|---|--|--|---------------------------|---------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Nettoomsætning til eksterne kunder | 291.020 | 288.052 | 95.960 | 89.785 | 386.980 | 377.837 |
| Nettoomsætning mellem segmenter | 3.873 | 4.147 | 63.590 | 67.785 | 0 | 0 |
| Nettoomsætning 1) | 294.893 | 292.199 | 159.550 | 157.570 | 386.980 | 377.837 |
| Driftsomkostninger 2) | -76.307 | -66.701 | -142.218 | -143.790 | -156.524 | -143.372 |
| Bruttoresultat | 218.586 | 225.498 | 17.332 | 13.780 | 230.456 | 234.465 |
| Salgs- og marketingomkostninger | -4.627 | -3.450 | 0 | 0 | -4.627 | -3.450 |
| Administrationsomkostninger | -37.258 | -28.252 | -6.102 | -5.885 | -41.473 | -31.656 |
| Resultat før finansielle poster (EBIT) | 176.701 | 193.796 | 11.230 | 7.895 | 184.356 | 199.359 |
| Finansielle poster, netto | -26.854 | -22.507 | 670 | 93 | -26.171 | -22.400 |
| Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT) | 149.847 | 171.289 | 11.900 | 7.988 | 158.185 | 176.959 |
| Gevinst/tab ejendomme | 302.846 | 231.465 | 0 | 0 | 302.846 | 231.465 |
| Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser | -36.537 | 500.291 | 0 | 0 | -36.537 | 500.291 |
| Segmentresultat før skat 3) | 416.156 | 903.045 | 11.900 | 7.988 | 424.494 | 908.715 |
| Skat af periodens resultat | -91.052 | -198.846 | -3.025 | -1.757 | -93.299 | -200.095 |
| Periodens segmentresultat | 325.104 | 704.199 | 8.875 | 6.231 | 331.195 | 708.620 |
| Segmentaktiver i alt 4) | 28.496.303 | 26.499.652 | 406.724 | 419.094 | 28.638.367 | 26.701.589 |
| Segmentforpligtelser i alt 5) | 20.674.525 | 19.201.132 | 207.637 | 241.514 | 20.775.029 | 19.285.500 |
| Tilgang af langfristede materielle aktiver | 694.429 | 470.560 | 1.113 | 1.471 | | |
| Afskrivninger | 2.178 | 2.807 | 2.206 | 2.921 | | |
| Periodens regulering af nedskrivning til imøde- gøelse af tab på tilgodehavender, udgift | 873 | 1.696 | 3 | 60 | | |

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 67.463 mod t.DKK 71.932 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 62.001 mod t.DKK 67.119 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 3.562 mod t.DKK 2.318 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 264.660 mod t.DKK 217.157 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 107.133 mod t.DKK 157.146 for samme periode sidste år.

SEGMENTOPLYSNINGER 1.-4. KVARTAL

| DKK 1.000 | Investerings- ejendomme 1. -4. kvrt. 2020 | Investerings- ejendomme 1. -4. kvrt. 2019 | Service 1. -4. kvrt. 2020 | Service 1. -4. kvrt. 2019 | Koncern i alt 1. -4. kvrt. 2020 | Koncern i alt 1. -4. kvrt. 2019 |
|---|--|--|---------------------------------|---------------------------------|--|--|
| Nettoomsætning til eksterne kunder | 1.198.824 | 1.175.882 | 335.252 | 389.861 | 1.534.076 | 1.565.743 |
| Nettoomsætning mellem segmenter | 15.748 | 16.784 | 216.633 | 163.212 | 0 | 0 |
| Nettoomsætning 1) | 1.214.572 | 1.192.666 | 551.885 | 553.073 | 1.534.076 | 1.565.743 |
| Driftsomkostninger 2) | -277.631 | -259.016 | -499.543 | -510.874 | -561.774 | -599.841 |
| Bruttoresultat | 936.941 | 933.650 | 52.342 | 42.199 | 972.302 | 965.902 |
| Salgs- og marketingomkostninger | -16.864 | -13.338 | 0 | 0 | -16.864 | -13.338 |
| Administrationsomkostninger | -103.285 | -97.011 | -26.327 | -25.762 | -121.071 | -116.701 |
| Resultat før finansielle poster (EBIT) | 816.792 | 823.301 | 26.015 | 16.437 | 834.367 | 835.863 |
| Finansielle poster, netto | -103.777 | -107.961 | 2.101 | 1.094 | -101.620 | -106.833 |
| Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT) | 713.015 | 715.340 | 28.116 | 17.531 | 732.747 | 729.030 |
| Gevinst/tab ejendomme | 409.540 | 1.266.987 | 0 | 0 | 409.540 | 1.266.987 |
| Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser | -564.112 | -916.469 | 0 | 0 | -564.112 | -916.469 |
| Segmentresultat før skat 3) | 558.443 | 1.065.858 | 28.116 | 17.531 | 578.175 | 1.079.548 |
| Skat af periodens resultat | -122.498 | -234.828 | -6.609 | -3.866 | -127.263 | -237.849 |
| Periodens segmentresultat | 435.945 | 831.030 | 21.507 | 13.665 | 450.912 | 841.699 |
| Segmentaktiver i alt 4) | 28.496.303 | 26.499.652 | 406.724 | 419.094 | 28.638.367 | 26.701.589 |
| Segmentforpligtelser i alt 5) | 20.674.525 | 19.201.132 | 207.637 | 241.514 | 20.775.029 | 19.285.500 |
| Tilgang af langfristede materielle aktiver | 1.575.459 | 1.457.690 | 3.795 | 18.016 | | |
| Afskrivninger | 9.092 | 12.918 | 9.764 | 11.199 | | |
| Periodens regulering af nedskrivning til imøde- gøelse af tab på tilgodehavender, udgift | 3.194 | 5.597 | -47 | 204 | | |

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 232.381 mod t.DKK 179.996 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 215.400 mod t.DKK 170.049 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 8.384 mod t.DKK 3.841 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 264.660 mod t.DKK 217.157 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 107.133 mod t.DKK 157.146 for samme periode sidste år.

DAGSVÆRDIHIERARKI FOR INVESTERINGSEJENDOMME OG FINANSIELLE INSTRUMENTER

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. december 2020 | | | |
| Langfristede aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 0 | 0 | 27.981.947 |
| Igangværende projekter investeringsejendomme | 0 | 0 | 317.490 |
| Langfristede passiver | | | |
| Realkreditlån | 15.500.046 | 0 | 0 |
| Finansieringsinstitutter | 0 | 2.065.169 | 0 |
| Afledte finansielle instrumenter | 0 | 130.828 | 0 |
| Kortfristede passiver | | | |
| Realkreditlån | 113.394 | 0 | 0 |
| Finansieringsinstitutter | 0 | 245.330 | 0 |
| Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen | 15.613.440 | 2.441.327 | 28.299.437 |

| DKK 1.000 | Niveau 1 | Niveau 2 | Niveau 3 |
|---|-------------------|------------------|-------------------|
| 31. december 2019 | | | |
| Langfristede aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 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 | 1.058.672 | 384.351 |
| Tilgang forbedring | 124.296 | 0 |
| Overførsel | 297.007 | -297.007 |
| Afgang | -33.044 | -5.971 |
| Værdiregulering | 409.475 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 | 27.981.947 | 317.490 |
| 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 |