

Vækst i EBIT på 11 % i 2023

Udlejningsprocent i København og på Frederiksberg på 97 % Reklassifikation af intern omsætning uden påvirkning af EBIT, EBVAT, resultat, penge- strømme og egenkapital

Jeudans bestyrelse har i dag gennemgået det foreløbigt opgjorte regnskab for 2023 og har på den baggrund besluttet at udsende denne orientering om de forventede ikke reviderede hovedtal.

Vækst i EBIT på 11 %

Resultat før finansielle omkostninger (EBIT) forventes at udgøre ca. DKK 1.094 mio., svarende til en vækst på 11 % og med indfrielse af de udmeldte forventninger i niveauet DKK 1.050-1.125 mio. Over de seneste to år er EBIT steget med 25 %.

Jeudans udlejningsprocent i København og på Frederiksberg er fastholdt på et højt niveau og udgjorde ved årsskiftet 97 %.

Ca. 75 % af Jeudans finansielle gældsforpligtelser er sikret med fast rente i gennemsnitligt ca. 10 år. Et stigende renteniveau i de korte renter påvirker den resterende del og medfører øgede renteomkostninger. Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) forventes på den baggrund at udgøre ca. DKK 664 mio., og med indfrielse af de udmeldte forventninger i niveauet DKK 650-700 mio.

Jeudans fokus på unikke lejemål med et højt kundeserviceniveau, det løbende arbejde med udlejning og istandsættelse af ejendommene samt markedsudviklingen har medført en forbedring af ejendommens årlige nettoresultat med ca. DKK 75 mio., svarende til en værditilvækst på DKK 1,7 mia. ved et gennemsnitligt afkast på 4,4 % p.a. Værditilvæksten er reduceret med DKK 2,5 mia. ved forøgelse af afkastprocenter samt reservationer til fremtidige ombygninger og forbedringer. Samlet udgjorde værdireguleringer af ejendomme DKK -798 mio.

De seneste par års rentestigninger har medvirket til en forøgelse af ejendommens afkastkrav som i de seneste 2 år har medført en samlet nedskrivning på DKK 2,6 mia., der delvist er opvejet af en stigning i ejendommens nettoresultater.

Jeudans rentesikring af ca. 75% af realkreditfinansieringen betyder, at november og decembers faldende renteniveau med ca. 0,8 %-point p.a. i de mellemlange renter medførte en negativ regulering af de finansielle gældsforpligtelser på DKK 929 mio. Over en treårig periode har Jeudan haft positive værdireguleringer af gældsforpligtelserne med DKK 2,6 mia. Efter 31. december 2023 er der en positiv regulering på ca. DKK 155 mio.

Nettoresultat efter skat for 2023 forventes at udgøre ca. DKK -828 mio. Set over en treårig periode har nettoresultatet andraget knap DKK 5 mia.

Egenkapitalen ultimo 2023 vil udgøre ca. DKK 12 mia., svarende til en soliditet på knap 34 %. I forhold til Jeudans kapitalpolitik – en soliditet på 30-33 % – udgør den aktuelle opkøbskapacitet op til DKK 4,5 mia.

Jeudan har aktuelt et likviditetsberedskab på godt DKK 2,2 mia. Hertil kommer realkreditfinansiering til nyinvesteringer.

Reklassifikation af intern omsætning

Jeudan reklassificerer koncerneliminering af omsætning med virkning fra regnskabsåret 2023.

Jeudans samlede koncernbruttoomsætning kommer fra segmenterne Investeringsejendomme (DKK 1.540 mio. i 2023) og Projekt & Service (DKK 703 mio. i 2023). Den samlede bruttoomsætning før eliminering udgør i 2023 således DKK 2.243 mio. En del af omsætningen i Projekt & Service elimineres i koncernregnskabet for at nå frem til koncernens nettoomsætning. Projekt & Service, der beskæftiger mere end 400 medarbejdere, er leverandør af en lang række serviceydelser til Jeudan A/S, koncernens kunder og øvrige eksterne kunder. Ydelserne dækker alt fra design til indretning, rengøring til teknik, parkering til planteservice og frokostordninger.

Af den samlede forventede omsætning i Projekt & Service på ca. DKK 703 mio. i regnskabsåret 2023 ville ca. DKK 203 mio. blive elimineret i koncernregnskabet ved brug af den hidtidige praksis. Den samlede nettoomsætning i koncernen ville før reklassifikationen forventeligt have udgjort ca. DKK 2.024 mio. hvilket skal holdes op imod de udmeldte forventninger om en omsætning i niveauet DKK 2 mia. (før reklassifikationen). Reklassifikationen betyder, at elimineringen forventes øget med yderligere ca. DKK 307 mio., og at koncernens nettoomsætning således forventes at udgøre ca. DKK 1.717 mio. i stedet for ca. DKK 2.024 mio. De medgåede drifts- og administrationsomkostninger reduceres med et tilsvarende beløb.

Reklassifikationen i 2023 påvirker ikke koncernens resultat før finansielle poster (EBIT), resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT), resultat før og efter skat, pengestrømme og egenkapital.

Nedenstående opstilling i hovedtal viser ændringerne.

Foreløbige resultatposter - koncern

	Koncern	Reklassifikation	Ny koncern
Omsætning	2.024	-307	1.717
Driftsomkostninger	-738	289	-449
Bruttoresultat	1.286	-17	1.268
Salgs- og marketingomkostninger	-20	0	-20
Administrationsomkostninger	-171	17	-154
Resultat før finansielle omkostninger (EBIT)	1.094	0	1.094

Årsrapport 2023 offentliggøres som planlagt 21. februar 2024 indeholdende et fuldstændigt revideret regnskab inklusive sammenligningstal for tidligere år tilpasset ovennævnte reklassificering.

I 2024 og fremefter vil Jeudan påbegynde en forenkling af koncernstrukturen via sammenlægning af datterselskaberne med Jeudan A/S i det omfang, det vil være hensigtsmæssigt og medføre reduktion af omkostninger.

Forventninger til 2024

Efter frasalg af et par ejendomme uden for fokusområdet forventer Jeudan for 2024 en koncernomsætning på niveauet DKK 1,7 mia. (2023: DKK 1,7 mia.) og et resultat før finansielle omkostninger (EBIT) på niveauet DKK 1.050-1.150 mio. (2023: DKK 1.094 mio.).

Jeudans renteafdækning medfører, at ca. 75 % af de finansielle gældsforpligtelser er med fast rente i ca. 10 år. En volatil renteudvikling i de korte renter påvirker dermed kun ca. 25 % af de finansielle gældsforpligtelser og Jeudans resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT).

Hertil kommer værdiregulering af ejendomme og finansielle gældsforpligtelser. Sidstnævnte udgør aktuelt en positiv regulering på ca. DKK 155 mio. for perioden efter 31. december 2023, men vil ændre sig i takt med renteudviklingen i 2024.

Adm. direktør i Jeudan Per W. Hallgren udtaler: "Takket være en velfungerende forretningsmodel kan Jeudan i dag orientere om, at vi leverer et resultat før finansielle poster (EBIT) for 2023 med en tilfredsstillende vækst på 11 % sammenlignet med 2022 og 25 % sammenlignet med 2021. Forventningerne til EBIT og resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) for 2023 bliver indfriet i et vanskeligt år."

"Mangel på medarbejdere og usikkerhed står, i følge DI, øverst på listen over de udfordringer, som møder mindre og mellemstore virksomheder i København, og således også Jeudans kunder. Vi arbejder løbende på at møde vores kunder, hvor de er, og på at hjælpe dem med at imødegå de udfordringer, som de står overfor. Det er helt centralt i Jeudans måde at drive virksomhed på og i øvrigt det eneste rigtige, når målet er at være en langsigtet samarbejdspartner. I 2023 har Jeudans kunder kvitteret for denne tilgang med en udlejningsprocent på 97" fortsætter Per W. Hallgren.

"Også i 2024 vil vi møde kundernes forventninger til en usikker fremtid med fleksible lejevilkår uden binding og med muligheder for med kort frist at flytte internt i Jeudan, hvis deres behov ændrer sig. Med høj beskæftigelse og medarbejdere, som stiller krav til arbejdspladsens beliggenhed, fleksibilitet, services og attraktive indretning, kan vi imødegå kundernes rekrutteringsudfordringer. Vi ved, at centralt, velbeliggende og velindrettede lejemål, som vores kunders medarbejdere har lyst til at møde ind til, er en del af svaret." slutter Per W. Hallgren.

Yderligere oplysninger:

Direktionen:

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

Søren B. Andersson, direktør, tlf. 5117 6657