

ÅRSREGNSKAB 2023

Vækst i EBIT på 11 %

Udlejningsprocent i København og på Frederiksberg på 97 %

- Resultat før finansielle omkostninger (EBIT) på DKK 1.094 mio. (2022: DKK 990 mio.), svarende til en vækst på 11 %. Forventningen om et resultat i niveauet DKK 1.050-1.125 mio. blev indfriet. Over de seneste tre år er EBIT steget med 31 %.
- Et stigende renteniveau i de korte renter, der dog alene påvirker den udækkede del af Jeudans finansielle gældsforpligtelser på ca. 25 %, medfører øgede rentekomkostninger.
- Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 664 mio. (2022: DKK 815 mio.). Forventningen om et resultat i niveauet DKK 650-700 mio. blev indfriet.
- Nettoomsætning før reklassifikation af koncernomsætning på DKK 2.024 mio. (2022: DKK 2.001 mio.), hvorved forventningen til niveauet DKK 2 mia. blev indfriet. Bruttoomsætningen før koncerneliminering, der udtrykker det faktiske aktivitetsniveau, udgjorde samlet DKK 2.243 mio. Reklassifikation af en del af omsætningen i Projekt & Service, som meddelt i selskabsmeddelelse nr. 340 af 7. februar 2024, betyder, at koncernelimineringen øges med DKK 307 mio., og at koncernens nettoomsætning således udgør DKK 1.717 mio. Medgåede drifts- og administrationsomkostninger reduceres med et tilsvarende beløb, hvorved reklassifikationen ikke påvirker EBIT, EBVAT, resultat, pengestrømme og egenkapital.
- Jeudans fokus på unikke lejemål med højt kundeserviceniveau, det løbende arbejde med udlejning og istandsættelse af ejendommene samt markedsudviklingen har medført en væsentlig forbedring i ejendommens nettoresultater 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 dog 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., svarende til 2,4 % af de samlede ejendomsværdier. Over en treårig periode har Jeudan haft positive værdireguleringer af ejendomme med DKK 1,5 mia.
- Jeudans rentesikring af ca. 75 % af realkreditfinansieringen betyder, at november og decembers faldende renteniveau med ca. 0,8 %-point 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 200 mio.
- Nettoresultat på DKK -828 mio. Over en treårig periode har nettoresultatet andraget knap DKK 5 mia.
- De opnåede resultater bekræfter, at Jeudans forretningsmodel er velfungerende, selv i økonomiske udfordrende konjunkturer med rentestigninger, hvor fokus er rettet mod ejendomsinvesteringer i København og på Frederiksberg, kvalificeret betjening og rådgivning af såvel eksisterende som nye kunder med gode,

fleksible kontraktvilkår og en finansieringsstrategi med renteaftaler i minimum 7,5 år på 70-90 % af finansieringen, der består af realkreditlån med lang løbetid.

- Udlejningsprocent i København/Frederiksberg ekskl. udviklingsejendomme er fastholdt på et højt niveau og udgjorde ved årsskiftet 97 %.
- Egenkapital på DKK 12,3 mia., svarende til en egenkapitalandel på 33,6 %. I forhold til Jeudans kapitalpolitik – en soliditet på 30-33 % - udgør den aktuelle opkøbskapacitet op til DKK 4,5 mia.
- Bestyrelsen foreslår et udbytte for regnskabsåret 2023 på DKK 3,00 pr. aktie (2022: DKK 3,00 pr. aktie), svarende til 25 % af EBVAT og en udlodning på DKK 166 mio. (2022: DKK 166 mio.).
- For 2024 forventer Jeudan efter frasalg af et par ejendomme uden for fokusområdet 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 renteaftaler i min. 7,5 år. En volatil renteudvikling i de korte renter påvirker dermed kun 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 200 mio. for perioden efter 31. december 2023, men vil ændre sig i takt med renteudviklingen i 2024.

Adm. direktør Per W. Hallgren udtaler: "Jeudan offentliggør i dag årsrapport for 2023 og fremlægger et regnskab med en tilfredsstillende driftsindtjening og en robust balance og finansieringsstruktur."

"Kundernes forventninger til en usikker fremtid stiller krav til Jeudans organisation. Løbende tilpasning af vilkår, produkter og services er en hel central del af vores forretningsmodel, og nødvendigt for at sikre, at vi møder kundernes aktuelle behov og ønsker til deres eksisterende og kommende rammer. Det er derfor særligt glædeligt at konstatere, at 26 % af indflytningerne i 2023 var eksisterende Jeudan-kunder, som ønskede at skalere enten op eller ned i areal, men forblive kunde hos Jeudan. Det bekræfter os i, at vi er på rette vej, som samarbejdspartner og ikke blot udlejer. Noget der alene kan lade sig gøre takket være en stor indsats fra vores mange dygtige og engagerede medarbejdere." 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."

"I tillæg til årsrapporten offentliggør Jeudan i dag også vores fjerde Ansvarlighedsrapport. Jeudan satte i 2020 en række ambitiøse mål for 2025, som vi er godt i gang med at indfri. F.eks. arbejder vi med at øge andelen af kvindelige håndværkere, så vi er 1%-point bedre end branchen, hvor kvinder udgør 4 %. I 2023 udgjorde de kvindelige håndværkere i Jeudan 8,3 %, og indfrie således målet. 8,3 % lyder måske ikke af meget men er en fremgang på hele 152 % siden 2020, hvilket vi er tilfredse med. Vi arbejder også på at konvertere 90 % af koncernens biler til el,

Meddelelse nr. 341
21. februar 2024



og i 2023 nåede vi 83 % elbiler ud af den samlede bilflåde. En indsats der blev hædret med en pris på årets messe for Bæredygtige Varebiler, og vi forventer at nærme os 100 % i 2024. " slutter Per W. Hallgren.

Yderligere oplysninger:

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

Søren B. Andersson, direktør, tlf. 5117 6657