

## RAPPORT FOR 1. HALVÅR 2020

- Omsætning på DKK 736 mio. i første halvår 2020 (H1 2019: DKK 775 mio.) svarende til et fald på 5 %, men et forbedret bruttoresultat på DKK 489 mio. (H1 2019: DKK 480 mio.)
- Resultat før finansielle poster (EBIT) på DKK 429 mio. (H1 2019: DKK 418 mio.) – en vækst på 3 %
- Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 379 mio. (H1 2019: DKK 361 mio.) – en vækst på 5 %
- Faldende renteniveau medfører negativ kursregulering af finansielle gældsforpligtelser med DKK 452 mio. (H1 2019: negativ regulering DKK 940 mio.)
- Der er indtil videre i 2020 indgået aftaler om køb af 14 ejendomme for samlet DKK 1,1 mia. Hovedparten af ejendommene overtages i løbet af andet halvår 2020
- Ved offentliggørelsen af årsresultatet for 2019 i februar 2020 forventede Jeudan et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) for 2020 i niveauet DKK 740-770 mio. på baggrund af en omsætning på ca. DKK 1,6 mia. – disse forventninger blev, grundet COVID-19 situationen, tilbagekaldt 17. marts 2020
- Baseret på Jeudans nuværende vurdering af de økonomiske udsigter forventer Jeudan et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i niveauet DKK 725-775 mio. for 2020 (2019: DKK 729 mio.) på baggrund af en omsætning på ca. DKK 1,5 mia. (2019: DKK 1.566 mio.). De væsentligste usikkerhedsfaktorer knyttet til forventningerne for 2020 relaterer sig til COVID-19 og de påvirkninger, som det har på driften i 2. halvår 2020

*“Vi kan i dag præsentere et regnskab for de første 6 måneder med et tilfredsstillende driftsresultat trods påvirkninger fra COVID-19. Det vidner om at vores forretningsmodel og herunder vores bestræbelser på at have en tæt, løsningsorienteret dialog med kunderne har været den rigtige tilgang”* siger adm. direktør Per W. Hallgren.

Per W. Hallgren udtaler videre: *“medarbejderne i Jeudan har været meget engageret og udført en ekstraordinær indsats – heraf mange hjemmefra – for at støtte Jeudan og derigennem hjælpe vores kunder gennem denne vanskelige periode, hvor tilgængelighed er helt afgørende. Og jeg fornemmer at vores kunder generelt har været tilfredse med samarbejdet og indsatsen, og de dermed er tilfredse med deres valg af samarbejdspartner. Det er glædeligt at konstatere, at det ikke alene er blandt vores trofaste kunder, at vi har en god dialog. I juli måned har vi haft det højeste antal fremvisninger i 2020. Det er vores forventning, at vores fleksible kontraktforhold, tilgængelighed og serviceniveau kan gøre en forskel, og at potentielle kunder vil tage imod tilbuddet om at få Jeudan som samarbejdspartner, og vi dermed kan udnytte vores indtjeningspotentialer i ejendomsporteføljen.”*

Per W. Hallgren slutter: *“trods den vanskelige periode har der også været et højt aktivitetsniveau på investerings siden. Vi har i denne periode formået at videreføre vores strategi om køb af ejendomme i København og har foretaget ejendomskøb for mere end DKK 1 mia. – og vores investeringskapacitet er ikke opbrugt”.*

Yderligere oplysninger:

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

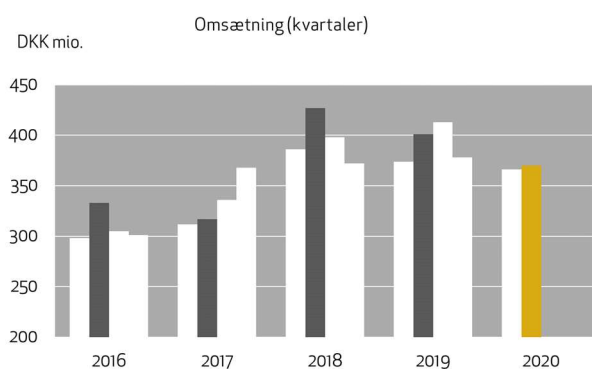
DKK mio.	2. kvrt. 2020	2. kvrt. 2019	1. halvår 2020	1. halvår 2019	2019	
<b>Resultatopgørelse</b>						
Nettoomsætning	370	401	736	775	1.566	
Bruttoresultat	261	253	489	480	966	
Resultat før finansielle poster EBIT	234	223	429	418	836	
<b>Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)</b>	207	197	<b>379</b>	<b>361</b>	<i>729</i>	
Kurs- og værdireguleringer	-151	542	-349	94	351	
Resultat før skat	56	739	30	455	1.080	
Resultat	44	575	23	355	842	
<b>Balance (ultimo)</b>						
Investeringsjendomme m.m.	27.003	25.634	27.003	25.634	26.362	
Samlede aktiver	27.414	26.024	27.414	26.024	26.702	
Egenkapital	7.437	6.929	7.437	6.929	7.416	
Forpligtelser	19.977	19.095	19.977	19.095	19.286	
<b>Pengestrømme</b>						
Driftsaktiviteter	266	206	498	318	683	
Investeringsaktiviteter	-427	-924	-611	-663	-1.175	
Finansieringsaktiviteter	179	532	286	461	586	
Pengestrømme i alt	18	-186	173	116	94	
<b>Regnskabsrelaterede nøgletal</b>						
EBVAT/gns. egenkapital*	%	2,8	2,9	5,1	5,3	10,4
Forrentning af egenkapital (ROE)*	%	0,6	8,5	0,3	5,3	12,0
Egenkapitalandel, ultimo	%	27,1	26,6	27,1	26,6	27,8
Rentedækning	x	8,1	8,4	7,9	7,1	7,5
<b>Aktierelaterede nøgletal **</b>						
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	252	206	252	206	252
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK	134	125	134	125	134
Pris/indre værdi (P/BV)	X	1,88	1,65	1,88	1,65	1,88
EBIT pr. aktie (EBITPS)*	DKK	4,2	4,0	7,7	7,5	15,1
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)*	DKK	3,7	3,5	6,8	6,5	13,2
Resultat pr. aktie (EPS)*	DKK	0,8	10,4	0,4	6,4	15,2
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)*	DKK	4,8	3,7	9,0	5,7	12,3
Antal aktier, ultimo	1.000	55.432	55.432	55.432	55.432	55.432
Markedsværdi, ultimo	DKK mio.	13.969	11.419	13.969	11.419	13.969

\* Ikke omregnet til årsbasis

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

## LEDELSESBERETNING

Jeudan-Koncernens omsætning i første halvår 2020 udgjorde DKK 736 mio. mod DKK 775 mio. i samme periode sidste år. Udviklingen dækker over en vækst i ejendomsomsætningen og et mindre fald i omsætningen fra Service.



Resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde DKK 429 mio. mod DKK 418 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 3 %.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde DKK 379 mio. mod DKK 361 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 5 %.

Bestyrelsen betragter resultatet som tilfredsstillende.

Renteniveauet udviste en volatil udvikling i første halvår 2020. Et faldende niveau i årets første to måneder blev elimineret af en kraftig stigning i første halvdel af marts 2020, men første kvartal sluttede dog med et mindre rentefald sammenlignet med årsskiftet. I andet kvartal er det faldende renteniveau fortsat, hvor den 10-årige rente er faldet med yderligere ca. 20 basispunkter, hvilket har medført negative kursreguleringer af de finansielle gældsforpligtelser m.m. i første halvår 2020 på DKK 452 mio. mod en negativ regulering for samme periode sidste år på DKK 940 mio. Ca. 79 % af Jeudans finansielle gældsforpligtelser er rentefaldet over en gennemsnitlig periode på ca. 10 år og med en vægtnet rentesats på -0,03 %.

## 10-årig swaprente 1. halvår 2020



## COVID-19

Ultimo februar/primomarts 2020 blev COVID-19 en ny sundheds- og økonomisk risikofaktor, som virksomheder og privatpersoner skulle forholde sig til. Medio marts 2020 blev Danmark delvist lukket ned som følge heraf. Dermed satte COVID-19 pandemien sit præg på den danske økonomi og dermed også på ejendomssektoren. Jeudan traf på dette tidspunkt hurtigt foranstaltninger for at sikre Jeudans medarbejderes, kunders og andre interessenters sundhed og sikkerhed. Jeudan har løbende fulgt myndighedernes anvisninger og anbefalinger – og i nogle tilfælde udvist endnu større forsigtighed.

Den bratte opbremsning i samfundet og indførelsen af afstandskrav m.m. medførte også en væsentlig nedgang i primært håndværks- og serviceydelser, anvendelse af frokostkantiner, kontorfællesskaber og parkeringsanlæg, hvorfor Jeudan hjemsendte godt 150 medarbejdere under lønkomensation med henblik på at undgå afskedigelser. Alle hjemsendte medarbejdere er medio juni 2020 tilbagekaldt i takt med at aktivitetsniveauet i hovedparten af Jeudans områder er tæt på normaliseret.

De øvrige medarbejdere har for manges vedkommende i hele eller dele af perioden arbejdet hjemmefra, ligesom såvel kundemøder som interne møder er foregået virtuelt. De respektive afdelinger fungerer i to hold skifte, hvor nogle arbejder hjemmefra mens andre er på kontoret. Denne ændring af arbejdsrutiner og arbejdssted har fungeret over forventning, men det

sociale samvær, der er fundamentet for virksomhedskulturen, er dog en væsentlig manglende faktor ved hjemmearbejde. Jeudan anser derfor ikke hjemmearbejde i en væsentlig del af arbejdstiden som en fremtidig ansættelses- og arbejdsform, hvilket også bekræftes af en undersøgelse blandt medarbejderne. Jeudan vil benytte erfaringerne fra den seneste periode og justere arbejdsformen i forhold til medarbejdernes ønsker og virksomhedens tarv.

Jeudan valgte i marts 2020 at styrke likviditetsberedskabet blandt andet til sikring af, at de kunder, der måtte få behov for økonomisk support, kunne blive serviceret. Kapitalberedskabet blev forøget med DKK 0,7 mia. og udgjorde primo 2. kvartal 2020 DKK 1,6 mia. Ultimo 2. kvartal 2020 udgjorde likviditetsberedskabet DKK 1,2 mia. efter blandt andet gennemførelse af ejendomskøb i 2. kvartal 2020. Ejendomskøbene er efterfølgende realkreditbelånt, hvilket har øget likviditetsberedskabet til niveauet primo 2. kvartal 2020.

Siden medio marts 2020 har Jeudan haft en tættere og opsøgende dialog med kunderne for at hjælpe dem gennem en meget vanskelig periode, hvor tilgængelighed og tæt dialog har været helt afgørende. Jeudans medarbejdere har i denne periode – heraf som nævnt mange hjemmefra – ydet en ekstraordinær indsats for at realisere Jeudans bidrag til en ordentlig samfundsindsats og for at betjene og vejlede kunderne optimalt. Jeudan indgik tillige et samarbejde med et revisionsfirma, således at Jeudans kunder fik mulighed for at søge rådgivning hos en samarbejdspartner om regeringens hjælpeordninger.

Jeudan har således siden midten af marts 2020 indgået et beskedent antal henstandsaftaler for et samlet beløb på ca. DKK 40 mio. Henstandsaftalerne udgør således en beskedent andel af kundeportefølje 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.

Med en lavere samfundsaktivitet, mindre stigning i restanceniveauet samt omfanget af de indgåede hen-

standsftaler er det Jeudans vurdering, at tabsrisikoen i de kommende kvartaler vil ligge lidt over det normale niveau. I de seneste tre regnskabsår har Jeudan haft begrænset tab ved misligholdelse af lejekontrakter i niveauet DKK 4 mio. pr. år., svarende til 0,3 % af omsætningen.

En mulig svag stigning skal derfor ses i forhold til dette lave niveau, og det er Jeudans forventning at hovedparten af henstandsftalerne vil blive overholdt af kunderne.

I tillæg til henstandsftalerne kan lejerabatter til trængte kunder i udvalgte kundesegmenter være relevant. Kontorejendomme udgør ca. 80 % af Jeudans ejendomsportefølje og resten består af bolig-, detail- og andre ejendomme. Selvom alle kundesegmenter i større eller mindre grad har været og er påvirket af situationen, og selvom Jeudan er imødekommende for at indgå i en dialog med kunderne, er niveauet for lejerabatter p.t. på et relativt lavt niveau.

Jeudans langsigtede strategi om at investere i kontor- og boligejendomme i København er uændret, hvilket aktiviteten i andet kvartal 2020 vidner om. Ligeledes følges markederne for parkeringsanlæg og nødlidende ejendomme tæt, mens detail-, hotel- og industriejendomme samt nyopførte boligejendomme følges på afstand.

### **Investeringsmarked**

Interessen for velbeliggende og attraktive ejendomme med stabilt cash flow i det indre København er fortsat høj – trods COVID-19 pandemien. Dette kombineret med et lavt renteniveau samt et stort likviditetsoverskud i markedet fastholder generelt priserne på et relativt højt niveau. Hotel-, konference- og detailsegmentet oplever dog større usikkerhed i priserne relativt til andre segmenter.

Omsætningen af gode kvalitetsejendomme i det centrale København var i 1. halvår 2020 på niveau med samme periode sidste år. Omvendt forventes transaktionsvolumen for 2. halvår 2020 at blive højere end 2. halvår 2019, idet påvirkningen på ejendomsmarkedet umiddelbart og indtil videre vurderes til at have været kortvarig, og der fortsat er stor likviditet og købekraft

i markedet. Specielt de negative forventninger efter nedlukningen af Danmark skabte stor usikkerhed, hvilket bremsede omsætningen i erhvervsejendomme. Det er derfor muligt, at flere ejendomsejere, som overvejede salg op til nedlukningen af Danmark, overvejer det igen. Flere erhvervsmæglere melder desuden om fornyet, øget interesse efter genåbningen af Danmark.

Primo maj 2020 var transaktionsvolumen DKK 14,8 mia., som var fordelt ligeligt mellem indenlandske og udenlandske investorer. En mulig anden bølge af COVID-19 i både Danmark og andre lande, hvor de udenlandske investorer agerer, kan medføre en yderligere opbremsning i handlen med erhvervsejendomme. På det europæiske investeringsmarked noteres et fald i transaktionsvolumen i forhold til 2019, hvor transaktionsomfanget er 39 % lavere i 2. kvartal 2020 i forhold til samme periode sidste år.

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 har i visse områder ikke været påvirket. 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. Imidlertid har krisen p.t. ikke medført større korrektioner på markedet for bolig-ejendomme.

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

Kontorejendomme vurderes som en mere stabil investering end andre segmenter, da blandt andet aktuelt høje og relativt stabile udlejningsprocenter medfører et stabilt cash flow. 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 den er relativt høj og forventes på niveau i resten af 2020.

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

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

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

For de danske virksomheder udgør huslejen til kontorlejemål en mindre andel af deres udgifter, mens andre udgiftsposter vejer tungere. En længerevarende eller dybere økonomisk nedtur for danske virksomheder vil også ramme kontorudlejningen, om end en sådan recession virker mindre sandsynlig end umiddelbart efter nedlukningen.

Samlet set har Jeudan konstateret et marked for primære kontorejendomme præget af faldende afkast i 2019, der var foranlediget af den stærke efterspørgsel efter velbeliggende kontorejendomme fra såvel indenlandske som udenlandske kapitalstærke investorer. Aktuelt synes prissætningen på kontorejendomme ikke påvirket, men ved et scenarie med en længerevarende økonomisk krise vil kontorejendomme blive påvirket. Afkastkravet til primære kontorejendomme i København forventes uændret resten af 2020.

Detalejendomme påvirkes af udviklingen i nethandel og i nogen grad af ændrede indkøbsmønstre. Konsekvenserne vil influere på efterspørgslen og hvilke butikstyper der i fremtiden efterspørges. Nethandlen forventes fortsat at påvirke detailbranchen negativt, hvorfor lønsomheden i detailbutikker generelt forventes at aftage. Risikoen ved investering i detailejendomme, herunder faldende lejeniveau, anses derfor som stigende, hvilket forventeligt vil afføde højere afkastkrav og dermed afmatning i priserne for detailjendomme.

Effekterne af COVID-19 på detailomsætningen har ligeledes forværret en i forvejen negativ udvikling for detailejendomme. Jeudans portefølje indeholder kun få ejendomme/lejemål i dette segment.

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

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

### **Køb/salg**

Jeudan har i løbet af andet kvartal 2020 og primo juli 2020 indgået aftaler om køb af samlet 12 ejendomme i København K og København Ø. Der er tale om kontor- og boligejendomme beliggende Dr. Tværgade 8, Farvergade 2, Farvergade 17/Løngangstræde 20, Kompagnistræde 39/Vandkunsten 8, Kompagnistræde 41, Kompagnistræde 43, Ny Adelgade 3, Ragnagade 7, Sankt Annæ Plads 3, Toldbodgade 18 og Vandkunsten 10. Herudover er købt et p-anlæg på Strynøgade 3, der er beliggende i en ejerforening, hvor Jeudan i forvejen ejer Nygårdsvej 5 og Østerbrogade 125/135, der udgør en væsentlig del af det samlede kompleks. De samlede køb andrager DKK 941 mio., svarende til ca. DKK 29.500 pr. m<sup>2</sup> og et gennemsnitligt afkast på godt 4 %. Ejendommene overtages løbende over 2.-4. kvartal 2020, bortset fra Sankt Annæ Plads 3 der forventeligt

overtages ultimo 2021/primo 2022 i forbindelse med sælgers fraflytning.

Jeudan har, som tidligere kommunikeret i første kvartal 2020, indgået aftaler om køb af boligejendommen Nørre Voldgade 42, København K samt 5 kontor- og detailejerlejligheder på Østerbrogade 125 og 135, København Ø, for samlet DKK 128 mio., svarende til ca. DKK 20.000 pr. m<sup>2</sup>.

De samlede investeringer i 2020 andrager hermed indtil videre 14 ejendomme for i alt DKK 1.069 mio., svarende til ca. DKK 28.100 pr. m<sup>2</sup>.

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

### **Udlejning**

Den økonomiske tomgang har på landsplan været aftagende i perioden 2013-2019, men de seneste tendenser viser stigende tomgang. Den stigende tomgang registreres inden for alle ejendomssegmenter. COVID-19 har forstærket denne tendens yderligere om end det indtil videre er i mindre grad.

Bekymringen i relation til COVID-19 har været, at effekten på tomgang vil ske i et hurtigere omfang end det var tilfældet under finanskrisen. Sundhedskrisen har på meget kort tid reduceret omsætningsgrundlaget væsentligt i mange virksomheder, hvilket kan resultere i flere opsagte lejemål end normalt. Konkurs og nedskæringer vil ramme nogle typer af virksomheder, hvis sundhedskrisen trækker i langdrag. Imidlertid ser samfundet dog ud til at have genstartet sig selv på et niveau, hvor mange virksomheder kan overleve. Derfor er den væsentligste risiko forbundet med COVID-19, hvis der kommer yderligere bølger af spredning med COVID-19. En ny nedlukning eller lignende restriktive indgreb vil lamme økonomien på et lavpunkt.

Jeudan har som tidligere omtalt i første halvår afværget nogle opsigelser ved at indgå henstandsaftaler med økonomisk berørte kunder. Herudover har Jeudan modtaget opsigelser af lejemål, der i al væsentlighed var ventet, og som først har økonomisk effekt i løbet

af andet halvår 2020. Opsigelserne vil føre til en mindre stigning i tomgangen i andet halvår 2020 og i 2021. Størstedelen af lejemålene skal gennemgå en udviklingsproces de kommende 9-12 måneder inden gennudlejning kan ske.

Der er i Jeudan, som altid, fokus på at begrænse en stigning i tomgangen for såvel bolig- som erhvervslejemål, ligesom fokus er på udnyttelse af det lejepotentiale, der ligger i de ledige og opsagte lejemål. Dette har resulteret i en intensivering af udviklingen af attraktive vilkår for kunderne. Jeudan forventer således i tredje kvartal 2020 at iværksætte en række markedsrettede initiativer, der skal øge kundernes interesse for at flytte til en Jeudan ejendom. Det samlede lejepotentiale på ledige og opsagte lejemål inkl. tilkøbte ejendomme svarer til en årsleje på op mod DKK 200 mio.

Jeudan har i første halvår 2020 indgået nye lejekontrakter med en årlig leje på DKK 49 mio. mod DKK 53 mio. for samme periode sidste år.

Opsigelser i første halvår 2020 svarede til en årsleje på DKK 72 mio. mod DKK 54 mio. for samme periode i 2019. En del af opsigelserne har først økonomisk effekt i 2021, hvor gennudlejning tidligst kan ske.

Jeudans udlejningsprocent i København, hvor mere end 92 % af Jeudans ejendomsportefølje er beliggende, udgjorde 94,9 ultimo juni 2020 mod 94,7 ultimo 2019, svarende til en stigning i udlejningsprocenten på 0,2 procentpoint. Det generelle kontorudlejningsmarked i København havde ultimo marts 2020 en udlejningsprocent på 92,7.

For Jeudans portefølje som helhed var udlejningsprocenten ultimo juni 2020 på 93,8 mod 94,7 ultimo 2019. Det generelle kontorudlejningsmarked i Region Hovedstaden havde ultimo marts 2020 en udlejningsprocent på 90,9.

Jeudans udlejningsprocent er påvirket negativt med ca. 2,3 %-point, der omhandler fraflyttede lejemål, hvor Jeudan p.t. foretager indretninger og ombygninger, hvorfor disse arealer p.t. ikke er udlejningsbare. Jeudan har en god aktivitet på fremvisning af ledige

arealer, herunder tillige arealer, der p.t. ikke er udlejningsbare.

## REGNSKABSBERETNING

### Investeringsejendomme

*Lejeindtægter m.v.* udgjorde i første halvår 2020 DKK 614 mio. mod DKK 596 mio. i samme periode sidste år. Stigningen kan blandt andet henføres til ejendoms køb i andet halvår 2019.

Ejendommens *driftsomkostninger* udgjorde DKK 134 mio. mod DKK 130 mio. i samme periode sidste år.

Herefter udgjorde segmentets *bruttoresultat* DKK 480 mio. mod DKK 466 mio. i samme periode sidste år.

### 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 betydeligt ned. *Omsætningen* udgjorde DKK 252 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.

*Drifts- og produktionsomkostningerne* udgjorde DKK 236 mio. tillige svarende til niveauet for samme periode sidste år.

Herefter udgjorde *bruttoresultatet* DKK 16 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.

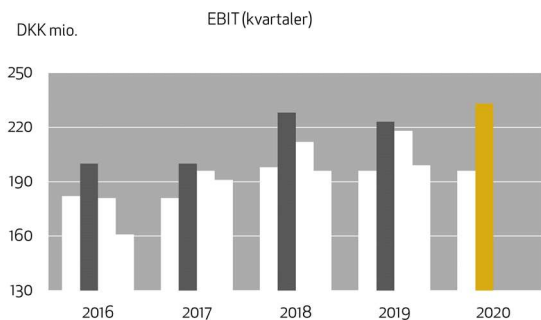
### Koncern

Koncernens *salgs- og marketingomkostninger* udgjorde DKK 8 mio. mod DKK 7 mio. for samme periode sidste år.

Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde DKK 52 mio. mod DKK 55 mio. for samme periode sidste år, svarende til et fald på 7 %.

Koncernens *resultat før finansielle poster* (EBIT) udgjorde herefter DKK 429 mio. mod DKK 418 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 3 %.

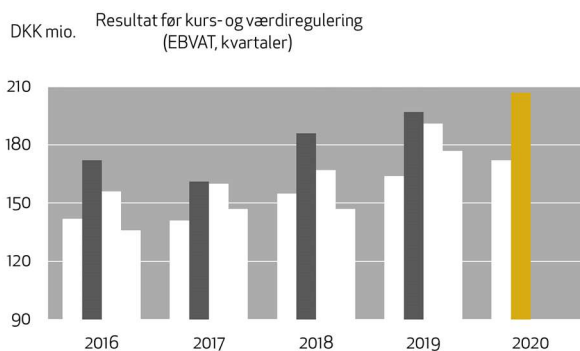
EBIT pr. aktie blev på DKK 7,7 mod DKK 7,5 for samme periode sidste år.



De finansielle poster (netto) udgjorde DKK -50 mio. mod DKK -58 mio. for samme periode sidste år. Faldet kan – trods en stigning i den rentebærende gæld – henføres til omlægning af renteaftaler i 2019 til lavere rente.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde herefter DKK 379 mio. mod DKK 361 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 5%.

Resultatet (EBVAT) pr. aktie blev hermed DKK 6,8 mod DKK 6,5 for samme periode året før.



### Kurs- og værdireguleringer

Ved udgangen af hvert kvartal vurderes ejendommens dagsværdi på grundlag af udviklingen i ejendommens nettoresultat, reservationer til besluttede ombygninger og ejendommens afkast.

På investeringssiden er der fortsat en stor efterspørgsel efter primære ejendomme – velbeliggende og velordnede ejendomme – hvor udbuddet fortsat ikke kan følge med efterspørgslen. Priserne for primære kontorejendomme er blandt andet grundet den aktuelle udbuds-/efterspørgselsituation på niveau med sid-

ste år ved en fortsat lav inflation og et meget lavt renteniveau, hvorimod detailejendommens i forvejen pressede prisniveau påvirkes yderligere af COVID-19.

Værdiregulering pr. 30. juni 2020 er foretaget ud fra en vurdering af udviklingen i de aktuelle lejeniveauer på Jeudans ejendomsportefølje, herunder eventuelle foretagne nyudlejninger samt en generel vurdering af COVID-19 påvirkninger hvor der er foretaget en nedjustering på detailsegmentet. Den samlede værdiregulering af ejendommene pr. 30. juni 2020 udgør DKK 103 mio. mod en værdiregulering samme periode sidste år på DKK 1.035 mio. I 2019 var værdireguleringen påvirket af en reduktion af afkastene på en stor del af Jeudans ejendomme i Indre By i København. Der er pr. 30. juni 2020 ikke fundet anledning til justering af afkastprocenterne.

92 % af Jeudans ejendomsportefølje er beliggende i København og på Frederiksberg, og 80 % af ejendomsporteføljen er kontorejendomme. Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til ca. DKK 28.000 pr. m<sup>2</sup> og et gennemsnitligt afkast på ca. 4,2 % p.a.

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.

Jeudans fastrenteaftaler har en gennemsnitlig løbetid på ca. 10 år, og kursfølsomheden udgør ca. DKK 13 mio. ved en ændring i renten på 0,01 procentpoint. På baggrund af renteforholdene pr. 30. juni 2020, hvor første kvartals rentefald fortsatte i andet kvartal, er der opgjort en negativ regulering af de finansielle gældsforpligtelser på DKK 452 mio. mod en negativ regulering på DKK 940 mio. for samme periode sidste år.

Resultatet før skat udgjorde herefter DKK 30 mio. mod DKK 455 mio. for samme periode sidste år, hvor sidste år var påvirket af større værdireguleringer af såvel gæld som ejendomme.

Efter skat blev periodens resultat DKK 23 mio. mod DKK 355 mio. for samme periode sidste år.



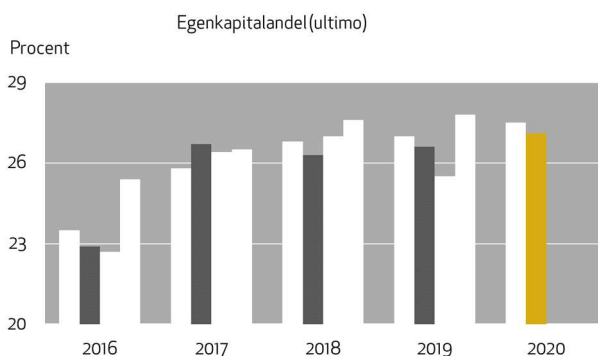
## Balancen

*Ejendomme inkl. igangværende projekter* udgjorde ultimo juni 2020 DKK 27,0 mia. mod DKK 25,6 mia. på samme tidspunkt sidste år og DKK 26,4 mia. ved årsskiftet.

De materielle aktiver blev netto forøget med DKK 637 mio. i første halvår 2020. Forøgelsen kan henføres til periodens køb af ejendomme, opskrivning af ejendomsværdierne, forbedringer af investeringsejendomme samt afholdte omkostninger ved igangværende byggeprojekter.

*Koncernens egenkapital* udgjorde pr. 30. juni 2020 DKK 7,4 mia. mod DKK 6,9 mia. pr. 30. juni 2019 og DKK 7,4 mia. ved årsskiftet. I 2020 har Jeudan foretaget køb af egne aktier for ca. DKK 3 mio. til afdækning af medarbejderaktieordninger.

Egenkapitalandelen udgjorde 27,1 % ultimo juni 2020 mod 27,8 % ved årsskiftet.



De langfristede forpligtelser udgjorde DKK 18,7 mia. pr. 30. juni 2020 mod DKK 17,7 mia. pr. 30. juni 2019 og DKK 17,9 mia. ved årsskiftet. Stigningen siden årsskiftet kan henføres til optagelse af realkreditfinansiering i ejendomsporteføljen.

De kortfristede forpligtelser udgjorde DKK 1,3 mia. pr. 30. juni 2020, svarende til niveauet såvel ultimo juni 2019 som ved årsskiftet.

## Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen *før ændring i driftskapitalen* udgjorde i første halvår 2020 DKK 386 mio. mod DKK 346 mio. for samme periode sidste år.

*Efter ændringer i driftskapitalen* udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 498 mio. mod DKK 318 mio. for samme periode sidste år, svarende til DKK 9,0 pr. aktie i første halvår 2020 mod DKK 5,7 pr. aktie for samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen fra *investeringsaktiviteterne*, der primært kan henføres til periodens ejendoms køb og forbedringer af ejendomme, udgjorde DKK -611 mio. mod DKK -663 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* udgjorde DKK 286 mio. mod DKK 461 mio. for samme periode sidste år. Finansieringsaktiviteterne kan henføres til optagelse af realkreditlån, der delvist modsvares af afdrag på gælden.

Herefter udgjorde *de samlede pengestrømme* DKK 173 mio. mod DKK 116 mio. for samme periode sidste år.

*Likviditetsberedskabet* (inkl. trækingsrettigheder) udgjorde DKK 1.187 mio. pr. 30. juni 2020 mod DKK 835 mio. ultimo juni 2019 og DKK 814 mio. ved årsskiftet.

## Ledelsesberetning 2. kvartal 2020

Koncernomsætningen udgjorde i andet kvartal 2020 DKK 370 mio. mod DKK 401 mio. for samme periode sidste år. Udviklingen dækker over en mindre stigning i ejendomsomsætningen og et fald i omsætningen fra Service.

Koncernens resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde DKK 234 mio. mod DKK 223 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst 5 %. Stigningen kan henføres til såvel Investeringsejendomme som Service.

De finansielle poster (netto) udgjorde DKK 27 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde herefter DKK 207 mio. mod DKK 197 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 5 %.

Værdireguleringer af ejendomme blev på baggrund af udviklingen på ejendomsmarkedet positive med DKK

103 mio. mod DKK 1.036 mio. for samme periode sidste år.

Kursreguleringer af de finansielle gældsforpligtelser blev grundet et fortsat faldende renteniveau negative med DKK 254 mio. mod negative reguleringer for samme periode sidste år på DKK 494 mio.

Resultat før skat blev herefter DKK 56 mio. mod DKK 739 mio. for samme periode sidste år. Resultatet i 2019 er positivt påvirket af højere værdiregulering af ejendomme.

### Begivenheder efter 30. juni 2020

Der er ikke siden 30. juni 2020 indtruffet begivenheder, der i væsentligt omfang påvirker Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling, og som ikke er beskrevet i nærværende halvårsrapport.

### Forventninger 2020

Ved offentliggørelsen af årsresultatet for 2019 i februar 2020 forventede Jeudan et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i niveauet DKK 740-770 mio. på baggrund af en omsætning på ca. DKK 1,6 mia.

Disse forventninger blev, grundet COVID-19 situationen, tilbagekaldt 17. marts 2020.

Baseret på Jeudans nuværende vurdering af de økonomiske udsigter forventer Jeudan et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i niveauet DKK 725-775 mio. for 2020 (2019: DKK 729 mio.) på baggrund af en omsætning på ca. DKK 1,5 mia. (2019: DKK 1.566 mio.). De væsentligste usikkerhedsfaktorer knyttet til forventningerne for 2020 relaterer sig til COVID-19 og de påvirkninger, det har på driften i 2. halvår 2020.

Jeudan vil fortsætte bestræbelserne på at øge ejendommenes værdi gennem kundefokus, bygningsforbedringer og effektivisering af driften. Herved dannes grundlag for positive værdireguleringer af ejen-

dommenes værdi. Hertil kan komme værdireguleringer af såvel ejendomme som finansielle forpligtelser – 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 udviklingen i COVID-19 situationen, leje- og serviceindtægter, omkostninger til drift og vedligeholdelse samt i et vist omfang rentesatser. For en uddybning af disse og andre faktorer henvises til afsnittet om risikofaktorer i Jeudans seneste årsrapport.*

### Anvendt regnskabspraksis

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 2019.

### Bilag

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

## FINANSKALENDER

12. nov. 2020	Rapport for 1.-3. kvartal
31. dec. 2020	Regnskabsåret slutter
26. feb. 2021	Årsregnskabsmeddelelse 2020
21. 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
31. dec. 2021	Regnskabsåret slutter

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. juni 2020 for Jeudan A/S.

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

Det er vores opfattelse, at delårsrapporten giver et retvisende billede af Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af Koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. juni 2020.

Vi anser ledelsesberetningen for at indeholde en retvisende redegørelse for udviklingen i Koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat og pengestrømme og Koncernens finansielle stilling som helhed samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som Koncernen står over for.

København, 18. august 2020

### Direktionen

Per Wetke Hallgren  
Adm. direktør

### Bestyrelsen

Niels Jacobsen  
(formand)

Claus Esbjerg Gregersen  
(næstformand)

Tommy Pedersen

Helle Okholm

Nicklas Hansen

## Resultatopgørelse

DKK 1.000	2. kv. 2020	2. kv. 2019	1. halvår 2020	1. halvår 2019	2019
Nettoomsætning	370.222	400.885	735.796	774.866	1.565.743
Driftsomkostninger	-109.023	-147.579	-246.889	-294.536	-599.841
Bruttoresultat	261.199	253.306	488.907	480.330	965.902
Salgs- og marketingomkostninger	-4.238	-3.555	-8.014	-6.532	-13.338
Administrationsomkostninger	-23.408	-26.953	-51.688	-55.395	-116.701
Resultat før finansielle poster (EBIT)	233.553	222.798	429.205	418.403	835.863
Finansielle indtægter	2.595	410	5.563	896	4.929
Finansielle omkostninger	-29.169	-26.496	-55.334	-58.721	-111.762
<b>Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)</b>	<b>206.979</b>	<b>196.712</b>	<b>379.434</b>	<b>360.578</b>	<b>729.030</b>
Gevinst/tab ejendomme	102.732	1.035.526	102.732	1.035.044	1.266.987
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-253.627	-493.678	-452.050	-940.306	-916.469
Resultat før skat	56.084	738.560	30.116	455.316	1.079.548
Skat af periodens resultat	-12.395	-163.222	-6.656	-100.625	-237.849
Periodens resultat	43.689	575.338	23.460	354.691	841.699
Periodens resultat pr. aktie (DKK)	0,79	10,38	0,42	6,40	15,18
Periodens resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	0,79	10,38	0,42	6,40	15,18
<b>Totalindkomstopgørelse</b>					
DKK 1.000	2. kv. 2020	2. kv. 2019	1. halvår 2020	1. halvår 2019	2019
Periodens resultat	43.689	575.338	23.460	354.691	841.699
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0
Totalindkomst	43.689	575.338	23.460	354.691	841.699

## Balance

DKK 1.000	30. jun. 2020	30. jun. 2019	31. dec. 2019
<b>Aktiver</b>			
Materielle aktiver:			
Investeringsejendomme	26.724.385	25.228.963	26.125.541
Igangværende projekter, investeringsejendomme	279.060	404.686	236.117
Driftsmateriel og inventar	32.815	41.700	37.766
Materielle aktiver i alt	27.036.260	25.675.349	26.399.424
<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>27.036.260</b>	<b>25.675.349</b>	<b>26.399.424</b>
Tilgodehavender:			
Indestående Grundejernes Investeringsfond	11.930	12.103	11.224
Igangværende arbejder	108.632	118.668	175.428
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	59.085	12.910	17.099
Selskabsskat	12.936	24.024	12.936
Andre tilgodehavender	18.606	25.641	11.737
Periodeafgrænsningsposter	31.401	28.456	7.090
Tilgodehavender i alt	242.590	221.802	235.514
Likvide beholdninger og værdipapirer	135.482	126.659	66.651
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<b>378.072</b>	<b>348.461</b>	<b>302.165</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>27.414.332</b>	<b>26.023.810</b>	<b>26.701.589</b>

DKK 1.000	30. jun. 2020	30. jun. 2019	31. dec. 2019
<b>Passiver</b>			
Egenkapital:			
Aktiekapital	1.108.645	1.108.645	1.108.645
Overført resultat	6.328.044	5.820.436	6.307.444
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.436.689</b>	<b>6.929.081</b>	<b>7.416.089</b>
Langfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	14.783.062	14.195.343	13.902.922
Finansieringsinstitutter	2.187.469	1.964.281	2.310.499
Deposita	164.551	172.382	173.387
Udskudt skat	1.523.473	1.378.313	1.521.998
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	13.006	12.396	12.601
Anden gæld	16.748	0	10.131
Langfristede forpligtelser i alt	18.688.309	17.722.715	17.931.538
Kortfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	108.085	93.892	100.988
Finansieringsinstitutter	705.101	902.020	896.094
Deposita	181.287	176.874	175.670
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	224	208	214
Modtagne forudbetalinger fra kunder	48.896	38.094	86.376
Leverandørgæld	94.939	97.270	41.719
Anden gæld	78.087	44.577	37.519
Periodeafgrænsningsposter	72.715	19.079	15.382
Kortfristede forpligtelser i alt	1.289.334	1.372.014	1.353.962
<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>19.977.643</b>	<b>19.094.729</b>	<b>19.285.500</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>27.414.332</b>	<b>26.023.810</b>	<b>26.701.589</b>

## Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000	Aktie- kapital	Overført resultat*	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital 1. januar 2019</b>	<b>1.108.645</b>	<b>5.598.782</b>	<b>6.707.427</b>
Periodens resultat	-	354.691	354.691
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	354.691	354.691
Betalt udbytte	-	-133.037	-133.037
<b>Egenkapital 30. juni 2019</b>	<b>1.108.645</b>	<b>5.820.436</b>	<b>6.929.081</b>
Periodens resultat	-	487.008	487.008
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	487.008	487.008
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>1.108.645</b>	<b>6.307.444</b>	<b>7.416.089</b>
Periodens resultat	-	23.460	23.460
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	23.460	23.460
Køb af egne aktier	-	-2.860	-2.860
<b>Egenkapital 30. juni 2020</b>	<b>1.108.645</b>	<b>6.328.044</b>	<b>7.436.689</b>

\* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 30. juni 2020 med t.DKK 2.061.874 (1. januar 2020: t.DKK 2.061.874; 1. januar 2019: t.DKK 2.061.874)

## Pengestrømsopgørelse

DKK1.000	2. kv. 2020	2. kv. 2019	1. halvår 2020	1. halvår 2019	2019
Resultat før finansielle poster (EBIT)	233.553	222.798	429.205	418.403	835.863
Modtagne finansielle indtægter	2.595	410	5.563	896	4.929
Betalte finansielle omkostninger	-27.974	-25.762	-53.960	-57.521	-110.941
Regnskabsmæssige afskr./nedskr.	5.044	5.781	10.552	11.493	22.673
Modtaget/betalt selskabsskat	0	0	-5.181	-27.729	-10.182
<b>Pengestrømme før ændring i driftskapital</b>	<b>213.218</b>	<b>203.227</b>	<b>386.179</b>	<b>345.542</b>	<b>742.342</b>
Ændring i driftskapital:					
Tilgodehavender	-10.630	34.795	-7.076	-25.100	-49.900
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	187	-3.238	415	-3.864	-3.653
Leverandørgæld m.m.	63.347	-28.501	118.884	1.440	-6.074
<b>Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt</b>	<b>266.122</b>	<b>206.283</b>	<b>498.402</b>	<b>318.018</b>	<b>682.715</b>
Igangværende projekter investeringsejendomme	-87.075	-87.668	-190.694	-128.185	-271.851
Forbedringer investeringsejendomme	-27.491	-47.017	-73.261	-69.305	-119.932
Køb af investeringsejd. med fradrag af dep.	-243.953	-704.519	-276.147	-704.519	-1.041.146
Salg af investeringsejd. med fradrag af dep.	3.960	2.091	3.960	330.162	344.286
Likvide beholdninger som er deponeret/frigivet	-70.000	-77.000	-70.000	-75.316	-63.316
Driftsmateriel og inventar, netto	-2.733	-9.905	-5.052	-15.944	-22.831
<b>Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt</b>	<b>-427.292</b>	<b>-924.018</b>	<b>-611.194</b>	<b>-663.107</b>	<b>-1.174.790</b>
Optagelse af realkreditlån	285.436	786.986	493.738	786.986	1.835.029
Optagelse af lån hos finansieringsinstitutter	0	3.474.647	0	5.318.029	8.009.786
Indfrielse af realkreditlån	0	-41.588	0	-41.588	-769.407
Indfrielse af lån hos finansieringsinstitutter	0	-3.474.647	0	-5.318.029	-8.009.786
Afdrag på realkreditlån	-27.923	-22.955	-58.550	-43.837	-101.684
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-69.898	-58.850	-139.952	-109.284	-246.218
Modtagne deposita, netto	-5.529	1.555	-6.680	1.510	1.445
Køb af egne aktier	-2.860	0	-2.860	0	0
Betalt udbytte	0	-133.037	0	-133.037	-133.037
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt</b>	<b>179.226</b>	<b>532.111</b>	<b>285.696</b>	<b>460.750</b>	<b>586.128</b>
<b>Pengestrømme i alt</b>	<b>18.056</b>	<b>-185.624</b>	<b>172.904</b>	<b>115.661</b>	<b>94.053</b>
Likviditet 1. januar	-476.484	-424.100	-631.332	-725.385	-725.385
<b>Likviditet 30. juni</b>	<b>-458.428</b>	<b>-609.724</b>	<b>-458.428</b>	<b>-609.724</b>	<b>-631.332</b>



DKK 1.000	2. kvrt. 2020	2. kvrt. 2019	1. halvår 2020	1. halvår 2019	2019
<b>Specifikation:</b>					
Likvide beholdninger ifølge regnskab	135.482	126.659	135.482	126.659	66.651
Likvide beholdninger som er deponeret	-135.000	-77.000	-135.000	-77.000	-65.000
Træk på driftskreditter	-458.910	-659.383	-458.910	-659.383	-632.983
<b>Likviditet 30. juni</b>	<b>-458.428</b>	<b>-609.724</b>	<b>-458.428</b>	<b>-609.724</b>	<b>-631.332</b>
Kreditfaciliteter	1.645.000	1.445.000	1.645.000	1.445.000	1.445.000
<b>Finansielle reserver 30. juni</b>	<b>1.186.572</b>	<b>835.276</b>	<b>1.186.572</b>	<b>835.276</b>	<b>813.668</b>

## Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	3. kvrt. 2018	4. kvrt. 2018	1. kvrt. 2019	2. kvrt. 2019	3. kvrt. 2019	4. kvrt. 2019	1. kvrt. 2020	2. kvrt. 2020
<b>Resultatopgørelse</b>								
Nettoomsætning	398	372	374	401	413	378	366	370
Bruttoresultat	240	229	228	253	251	234	228	261
Resultat før finansielle poster	212	196	196	223	218	199	195	234
<b>Resultat før kurs- og værdireg.</b>	<b>167</b>	<b>147</b>	<b>164</b>	<b>197</b>	<b>191</b>	<b>177</b>	<b>172</b>	<b>207</b>
Kurs- og værdireguleringer	60	139	-447	542	-476	732	-198	-151
Resultat før skat	226	286	-283	739	-285	909	-26	56
Resultat	176	223	-220	575	-222	709	-21	44
<b>Balance (ultimo)</b>								
Investeringsejendomme m.m.	23.804	24.027	23.751	25.634	25.697	26.362	26.541	27.003
Samlede aktiver	24.004	24.263	24.046	26.024	26.278	26.702	26.874	27.414
Egenkapital	6.484	6.707	6.487	6.929	6.707	7.416	7.396	7.437
<b>Pengestrømme</b>								
Driftsaktiviteter	172	113	112	206	153	212	232	266
Investeringsaktiviteter	-151	-23	261	-924	-279	-233	-184	-427
Finansieringsaktiviteter	-60	-115	-72	532	226	-101	107	179

## Segmentoplysninger 2. kvartal

DKK 1.000	Investerings- ejendomme 2. kv. 2020	Investerings- ejendomme 2. kv. 2019	Service 2. kv. 2020	Service 2. kv. 2019	Koncern i alt 2. kv. 2020	Koncern i alt 2. kv. 2019
Nettoomsætning til eksterne kunder	318.557	307.737	51.665	93.148	370.222	400.885
Nettoomsætning mellem segmenter	3.751	4.237	74.574	33.507	0	0
<b>Nettoomsætning 1)</b>	<b>322.308</b>	<b>311.974</b>	<b>126.239</b>	<b>126.655</b>	<b>370.222</b>	<b>400.885</b>
Driftsomkostninger 2)	-68.802	-65.765	-113.070	-117.638	-109.023	-147.579
<b>Bruttoresultat</b>	<b>253.506</b>	<b>246.209</b>	<b>13.169</b>	<b>9.017</b>	<b>261.199</b>	<b>253.306</b>
Salgs- og marketingomkostninger	-4.238	-3.555	0	0	-4.238	-3.555
Administrationsomkostninger	-19.812	-21.890	-6.191	-6.427	-23.408	-26.953
<b>Resultat før finansielle poster (EBIT)</b>	<b>229.456</b>	<b>220.764</b>	<b>6.978</b>	<b>2.590</b>	<b>233.553</b>	<b>222.798</b>
Finansielle poster, netto	-27.045	-26.461	452	357	-26.574	-26.086
<b>Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)</b>	<b>202.411</b>	<b>194.303</b>	<b>7.430</b>	<b>2.947</b>	<b>206.979</b>	<b>196.712</b>
Gevinst/tab ejendomme	102.732	1.035.526	0	0	102.732	1.035.526
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-253.627	-493.678	0	0	-253.627	-493.678
<b>Segmentresultat før skat 3)</b>	<b>51.516</b>	<b>736.151</b>	<b>7.430</b>	<b>2.947</b>	<b>56.084</b>	<b>738.560</b>
Skat af periodens resultat	-11.385	-162.690	-1.642	-651	-12.395	-163.222
<b>Periodens segmentresultat</b>	<b>40.131</b>	<b>573.461</b>	<b>5.788</b>	<b>2.296</b>	<b>43.689</b>	<b>575.338</b>
<b>Segmentaktiver i alt 4)</b>	<b>27.282.252</b>	<b>25.868.996</b>	<b>305.830</b>	<b>252.977</b>	<b>27.414.332</b>	<b>26.023.810</b>
<b>Segmentforpligtelser i alt 5)</b>	<b>19.852.307</b>	<b>19.012.001</b>	<b>125.351</b>	<b>82.728</b>	<b>19.977.643</b>	<b>19.094.729</b>
Tilgang af langfristede materielle aktiver	365.203	851.903	433	9.622		
Afskrivninger	2.296	3.508	2.491	2.719		
Periodens regulering af nedskrivning til imøde- gøelse af tab på tilgodehavender, udgift	771	1.135	10	43		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 78.325 mod t.DKK 37.744 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 72.849 mod t.DKK 35.824 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 2.862 mod t.DKK 538 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 173.750 mod t.DKK 98.163 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 15 mod t.DKK 0 for samme periode sidste år.

## Segmentoplysninger 1. halvår

DKK 1.000	Investerings- ejendomme 1. halvår 2020	Investerings- ejendomme 1. halvår 2019	Service 1. halvår 2020	Service 1. halvår 2019	Koncern i alt 1. halvår 2020	Koncern i alt 1. halvår 2019
Nettoomsætning til eksterne kunder	605.658	587.200	130.138	187.666	735.796	774.866
Nettoomsætning mellem segmenter	8.029	8.592	122.272	65.512	0	0
<b>Nettoomsætning 1)</b>	<b>613.687</b>	<b>595.792</b>	<b>252.410</b>	<b>253.178</b>	<b>735.796</b>	<b>774.866</b>
Driftsomkostninger 2)	-134.156	-130.182	-236.379	-234.830	-246.889	-294.536
<b>Bruttoresultat</b>	<b>479.531</b>	<b>465.610</b>	<b>16.031</b>	<b>18.348</b>	<b>488.907</b>	<b>480.330</b>
Salgs- og marketingomkostninger	-8.014	-6.532	0	0	-8.014	-6.532
Administrationsomkostninger	-43.573	-45.170	-13.875	-12.745	-51.688	-55.395
<b>Resultat før finansielle poster (EBIT)</b>	<b>427.944</b>	<b>413.908</b>	<b>2.156</b>	<b>5.603</b>	<b>429.205</b>	<b>418.403</b>
Finansielle poster, netto	-50.549	-58.576	743	733	-49.771	-57.825
<b>Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)</b>	<b>377.395</b>	<b>355.332</b>	<b>2.899</b>	<b>6.336</b>	<b>379.434</b>	<b>360.578</b>
Gevinst/tab ejendomme	102.732	1.035.044	0	0	102.732	1.035.044
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-452.050	-940.306	0	0	-452.050	-940.306
<b>Segmentresultat før skat 3)</b>	<b>28.077</b>	<b>450.070</b>	<b>2.899</b>	<b>6.336</b>	<b>30.116</b>	<b>455.316</b>
Skat af periodens resultat	-6.205	-99.466	-641	-1.400	-6.656	-100.625
<b>Periodens segmentresultat</b>	<b>21.872</b>	<b>350.604</b>	<b>2.258</b>	<b>4.936</b>	<b>23.460</b>	<b>354.691</b>
<b>Segmentaktiver i alt 4)</b>	<b>27.282.252</b>	<b>25.868.996</b>	<b>305.830</b>	<b>252.977</b>	<b>27.414.332</b>	<b>26.023.810</b>
<b>Segmentforpligtelser i alt 5)</b>	<b>19.852.307</b>	<b>19.012.001</b>	<b>125.351</b>	<b>82.728</b>	<b>19.977.643</b>	<b>19.094.729</b>
Tilgang af langfristede materielle aktiver	548.386	917.541	1.811	13.659		
Afskrivninger	4.799	6.872	5.233	5.251		
Periodens regulering af nedskrivning til imøde- gøelse af tab på tilgodehavender, udgift	717	2.825	23	48		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 130.301 mod t.DKK 74.104 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 123.646 mod t.DKK 70.476 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 860 mod t.DKK 1.090 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 173.750 mod t.DKK 98.163 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 15 mod t.DKK 0 for samme periode sidste år.

## Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter

Anvendt regnskabspraksis, værdiansættelsesmetoder og følsomheder vedrørende dagsværdimåling af investeringsejendomme og finansielle gældsforpligtelser, er uændrede i forhold til den seneste årsrapport, hvortil der henvises.

Nedenstående tabel viser klassifikationen af investeringsejendomme og finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi, opdelt i henhold til dagsværdihierarkiet:

- Niveau 1: Noterede priser på aktive markeder for identiske aktiver/forpligtelser. Beløbet svarer til Koncernens realkreditlån eksklusive renteaftaler.
- Niveau 2: Noterede priser i et aktivt marked for lignende aktiver/forpligtelser eller andre værdiansættelsesmetoder, hvor alle væsentlige input er baseret på observerbare markedsdata. Beløbet svarer til Koncernens anlægslån samt renteaftaler.
- Niveau 3: Værdiansættelsesmetoder, hvor eventuelle væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata. Beløbet svarer til Koncernens investeringsejendomme samt igangværende projekter investeringsejendomme.

---

DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
<b>30. juni 2020</b>			
<b>Langfristede aktiver</b>			
Investeringsejendomme	0	0	26.724.385
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	279.060
<b>Langfristede passiver</b>			
Realkreditlån	14.723.145	0	0
Finansieringsinstitutter	0	2.187.469	0
Afledte finansielle instrumenter	0	59.917	0
<b>Kortfristede passiver</b>			
Realkreditlån	108.085	0	0
Finansieringsinstitutter	0	246.191	0
<b>Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen</b>	<b>14.831.230</b>	<b>2.493.577</b>	<b>27.003.445</b>

---

DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
<b>30. juni 2019</b>			
<b>Langfristede aktiver</b>			
Investeringsejendomme	0	0	25.228.963
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	404.686
<b>Langfristede passiver</b>			

---

Realkreditlån	14.080.978	0	0
Finansieringsinstitutter	0	1.964.281	0
Afledte finansielle instrumenter	0	114.365	0
<b>Kortfristede passiver</b>			
Realkreditlån	93.892	0	0
Finansieringsinstitutter	0	242.637	0
<b>Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen</b>	<b>14.174.870</b>	<b>2.321.283</b>	<b>25.633.649</b>
<b>DKK 1.000</b>	<b>Niveau 1</b>	<b>Niveau 2</b>	<b>Niveau 3</b>
<b>31. december 2019</b>			
<b>Langfristede aktiver</b>			
Investerings ejendomme	0	0	26.125.541
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	236.117
<b>Langfristede passiver</b>			
Realkreditlån	14.297.987	0	0
Finansieringsinstitutter	0	2.310.499	0
Afledte finansielle instrumenter	0	-395.065	0
<b>Kortfristede passiver</b>			
Realkreditlån	100.988	0	0
Finansieringsinstitutter	0	263.111	0
<b>Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen</b>	<b>14.398.975</b>	<b>2.178.545</b>	<b>26.361.658</b>

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
<b>Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2020</b>	<b>26.125.541</b>	<b>236.117</b>
Tilgang, køb	279.608	190.090
Tilgang forbedring	80.571	0
Overførsel	140.445	-140.445
Afgang	-5.652	-6.702
Værdiregulering	103.872	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>	<b>26.724.385</b>	<b>279.060</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2019</b>	<b>23.628.001</b>	<b>398.790</b>
Tilgang, køb	715.112	127.715
Tilgang forbedring	73.283	0
Overførsel	118.308	-118.308
Afgang	-340.872	-3.511
Værdiregulering	1.035.131	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<b>25.228.963</b>	<b>404.686</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2019</b>	<b>23.628.001</b>	<b>398.790</b>
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
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>26.125.541</b>	<b>236.117</b>