

Årsrapport 2000



Jeudan er en af Danmarks største børsnoterede ejendomsvirksomheder, grundlagt i 1898. Jeudan udlejer kontorlokaler og boliger af høj kvalitet – primært i Københavnsområdet – og lægger vægt på at tilbyde sine lejere et højt serviceniveau.

Hoved- og nøgletal	4
Ledelsens beretning	7
Mål og strategi	11
Selskabets ejendomme	14
Aktionærforhold	19
Selskabets ledelse	23
Regnskabsberetning	27
Risikofaktorer	39
Påtegninger	42
Anvendt regnskabspraksis	43
Regnskab	45
Noter	50

Hjemsted
Lersø Parkallé 101
2100 København Ø

CVR nr.
14 24 60 45

Aktiekapital
DKK 380.000.000

Fondskode
1017136

Bestyrelse
Advokat Niels Heering (formand)
Direktør Jens Erik Udsen
Adm. direktør Tommy Pedersen

Direktion
Adm. direktør Per W. Hallgren

Revisorer
Grothen & Perregaard,
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Deloitte & Touche,
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Advokat
Gorissen Federspiel Kierkegaard

Væsentlige begivenheder

3



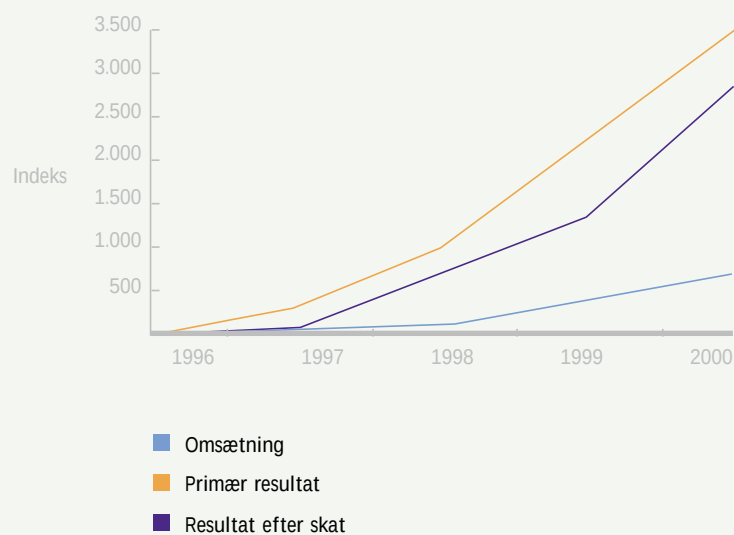
- Årets resultat blev mere end fordoblet til DKK 168 mio. før skat.
- Resultatet af den primære drift (før kurs- og værdireguleringer) blev DKK 51 mio. i 2000 – en fremgang på DKK 17 mio. eller 50% i forhold til 1999. Målt i forhold til egenkapitalen primo var afkastet 9,5%. Dette afkast er blandt de absolut højeste i branchen.
- Jeudans initiativ til sammenlægning med EjendomsSelskabet Norden kunne ikke realiseres. Selskabet opnåede imidlertid en kursgevinst på brutto DKK 88 mio. samt øget positiv opmærksomhed.
- Gennem forbedringer af ejendommenes driftsresultater blev der opnået en samlet positiv værdiregulering på DKK 50 mio.
- Jeudans aktionærer opnåede i 2000 et direkte afkast af deres investering på godt 29%.
- Nye investeringer udgjorde DKK 432 mio., og den samlede værdi af Selskabets ejendomme var DKK 2,0 mia. ved udgangen af 2000.
- Bestyrelsen vil på den ordinære generalforsamling 5. april foreslå en forhøjelse af udbyttet til DKK 8,00 pr. aktie (DKK 6,00 for 1999).
- Jeudan planlægger fortsat vækst i forretningsomfang og resultat, baseret på Selskabets velfungerende forretningsmodel og fokuserede strategi. Alene med udgangspunkt i eksisterende investeringer forventes den primære indtjening i 2001 forøget med minimum 20% til DKK 60-65 mio. Hertil kommer eventuelle kurs- og værdireguleringer.

Hoved- og nøgletal

RESULTATOPGØRELSE		1996	1997	1998	1999	2000
Omsætning	DKK mio.	35,4	50,9	68,3	141,1	242,0
Bruttoresultat	DKK mio.	28,0	42,1	53,8	90,2	136,8
Resultat før kurs- og værdiregulering	DKK mio.	1,7	7,0	16,6	33,7	50,5
Resultat før skat	DKK mio.	5,9	9,4	49,3	82,3	168,0
Årets nettoresultat	DKK mio.	4,7	6,8	34,0	58,4	116,3
BALANCE		1996	1997	1998	1999	2000
Investeringsejendomme m.v.	DKK mio.	557,5	552,4	756,7	1.589,5	2.026,4
Omsætningsaktiver	DKK mio.	87,0	19,6	15,6	95,3	88,0
Aktiver i alt	DKK mio.	644,5	572,0	772,3	1.684,8	2.114,4
Egenkapital	DKK mio.	120,3	127,1	195,6	531,6	619,0
Gæld og hensættelser	DKK mio.	524,2	444,9	576,7	1.153,2	1.495,4
Passiver i alt	DDK mio.	644,5	572,0	772,3	1.684,8	2.114,4
PENGESTRØMME		1996	1997	1998	1999	2000
Driftsmæssige aktiviteter	DDK mio.	11,7	13,3	27,6	59,6	54,5
Investeringsaktiviteter	DDK mio.	-185,0	3,5	-173,1	-794,2	-1.163,1
Finansieringsaktiviteter	DDK mio.	168,2	-1,8	174,8	851,1	960,2
I alt	DDK mio.	-5,1	15,0	29,3	116,5	-148,4

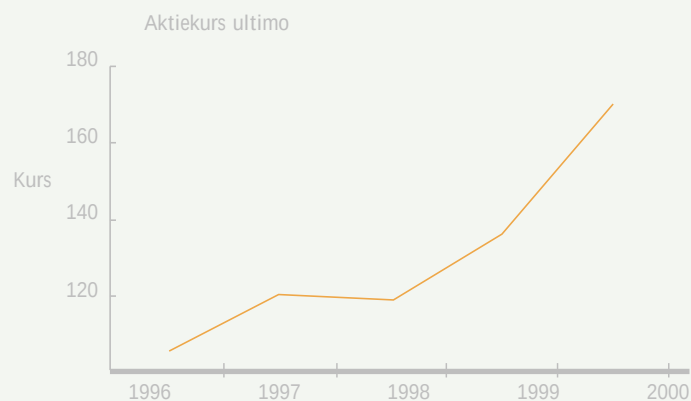
Hovedtal resultatopgørelse for perioden 1996-2000

Indekstal 1996=100



NØGLETAL		1996	1997	1998	1999	2000
Forrentning af egenkapital (ROE) *)	%	5,8	5,5	19,5	15,9	19,7
Resultat før skat/gns. egenkapital	%	7,3	7,6	28,3	22,4	28,4
Resultat før kurs- og værdiregulering/gns. egenkapital	%	2,1	5,6	9,5	9,2	8,5
Soliditet *)	%	18,7	22,2	25,3	31,5	29,3
Rentedækning	x	1,07	1,22	1,49	1,72	1,71
Udbytte pr. aktie (DPS)	DKK	0,0	0,0	5,0	6,0	8,0
Aktierelaterede nøgletal						
Aktiepris 31.12. (P)	DKK	105	120	119	136	170
Indre værdi (NAV) *)	DKK	107	113	130	140	163
Kurs/indre værdi (P/NAV)	x	0,98	1,06	0,92	0,97	1,04
Resultat pr. aktie (EPS) *)	DKK	6,3	6,1	23,7	22,0	30,6
P/E *)	x	16,6	19,7	5,0	6,2	5,6
Pengestrøm pr. aktie (CFPS) *)	DKK	15,8	11,9	19,3	22,4	14,3
Payout ratio (POR) *)	%	0,0	0,0	21,1	27,3	26,1
Ejendomsrelaterede nøgletal						
Leje pr. m²	DKK	617	590	625	604	575
Bogført værdi pr. m² boligejendomme	DKK	3.364	4.193	4.593	3.725	3.907
Bogført værdi pr. m² kontorejendomme	DKK	7.782	7.371	8.133	9.116	8.847
Bogført værdi pr. m² i alt	DKK	7.009	7.075	7.851	6.079	6.600
Udlejningsprocent pr. 31.12.	%	97,0	99,7	99,7	99,3	98,6
Adm.omk. i % af omsætning	%	8,1	6,4	4,9	6,8	6,3
Medarbejdere						
Antal medarbejdere pr. 31.12.		5	8	11	96	116

*) Nøgletal er beregnet på grundlag af Den Danske Finansanalytikerforenings vejledning "Anbefalinger & Nøgletal 1997"





Værdiskabelse gennem lønsom og fokuseret vækst

Regnskabsåret 2000 var et meget positivt år for Jeudan. Resultatet var bedre end nogensinde, og Selskabet står styrket ved indgangen til 2001. En klar strategi samt en række planlagte initiativer forventes at bringe Selskabet endnu længere frem i det nye år.

Kunden i fokus

Jeudan fokuserer på professionel og effektiv drift af ejendomme, som rummer velfungerende kontorer og attraktive boliger. Ledelsens sigtepunkt er en optimering af resultatet af den primære drift i forhold til den investerede kapital.

Vi driver Jeudan som en servicevirksomhed, der lever af at betjene kunderne – ikke alene som et investeringsselskab, der lever af at købe og sælge ejendomme. Salg af ejendomme kan fra tid til anden give attraktive bidrag til resultatet, men vi koncentrerer os navnlig om den daglige drift.

Denne forretningsmodel har vist sig at være velfungerende. Resultatet af den primære drift (resultat før kurs- og værdireguleringer) blev DKK 51 mio. i 2000 – en fremgang på DKK 17 mio. eller 50%. Målt i forhold til egenkapitalen primo var afkastet 9,5%. Dette afkast er blandt de absolut højeste i branchen.

Nye investeringer

Forretningsmodellen rummer samtidig gode muligheder for yderligere vækst. Ved indgangen til 2001 har Jeudan en betydelig investeringskapacitet, baseret på en tilstræbt gearing på omkring 4 samt finansieringstilsagn fra långivere. Denne kapacitet vil imidlertid kun blive udnyttet til investeringer, der kan leve op til Selskabets høje krav til resultatet af den primære drift og dermed afkast til aktionærerne.

I det forløbne år foretog vi investeringer i ejendomme for tilsammen DKK 432 mio. Investeringerne omfattede blandt andet den markante ejendom Frydenlund Company

Park i Vedbæk, som nu er hovedsæde for NavisionDamgaard, og som tidligere var hovedsæde for Superfos. Yderligere investerede vi i seks kontorejendomme i Københavnsområdet og tre centralt beliggende kontorejendomme i Randers.

Serviceydelser

Jeudan fortsatte udviklingen af sine serviceydelser i 2000. I foråret 2000 etablerede vi et korps af mobile service medarbejdere, der varetager den løbende pasning og vedligeholdelse af ejendomme og udenomsarealer. I samme forbindelse etablerede vi døgnvagt, hvorefter Jeudan er i stand til at yde samtlige serviceydelser døgnet rundt, 365 dage om året.

I august 2000 erhvervede Jeudan Byg en elafdeling, der nu har 22 medarbejdere. Ligesom de øvrige afdelinger i Jeudan Byg udfører elafdelingen indretnings- og vedligeholdelsesopgaver samt moderniseringer af kontor- og bolig ejendomme m.m. I 2000 udgjorde resultatet i Jeudan Byg godt DKK 7 mio. efter skat mod DKK 2 mio. i 1999.

Branchens udvikling

Jeudan ønsker at spille en aktiv rolle i udviklingen af den danske ejendomsbranche.

Ualmindeligt gode resultater forudsætter villighed til ualmindelige initiativer. I november 2000 købte Jeudan godt 27% af aktierne i EjendomsSelskabet Norden ("Norden"). Gennem en sammenlægning af Norden og Jeudan var det sigtet at danne en markedsledende, børsnoteret ejendoms virksomhed med en høj indtjening, en betydelig størrelse og en bred aktionærkreds. Initiativet blev generelt positivt modtaget, men en kreds af institutionelle investorer valgte at fremsætte et offentligt tilbud om køb af Norden til en pris, som vi ikke ville konkurrere med. Købstilbudet blev realiseret i februar 2001, og Nordens børsnotering vil ophøre.

Jeudans initiativ fik således ikke umiddelbart det ønskede resultat. Selskabet er imidlertid styrket såvel kommercielt som kapitalmæssigt. Vi opnåede en kursgevinst på Norden-aktierne på brutto DKK 88 mio. Efter Nordens afnotering er Jeudan Danmarks største børsnoterede ejendomsvirksomhed, og Jeudan er klar til at fortsætte sin linie og dermed udfylde rollen som ledende virksomhed i branchen.

Ulige konkurrence

De danske pensionskassers afkast af investeringer i børsnoterede ejendomsselskaber har hidtil været beskattet tilnærmelsesvis som afkast af direkte investeringer i ejendomme. Med virkning fra i år vil afkastet af pensionskassernes investeringer i børsnoterede ejendomsselskaber imidlertid blive beskattet næsten tre gange hårdere end direkte investeringer i ejendomme.

Generelt må pensionskasser ikke drive virksomhed. Det gælder imidlertid ikke investering i og drift af ejendomme, og med de nye regler for beskatning af pensionskassers afkast har disse fået en skattemæssig motivation til at investere direkte i ejendomme – på trods af, at der gennemgående præsteres bedre resultater i de større børsnoterede ejendomsselskaber.

Dette indebærer mindst to uheldige virkninger for ejendomsbranchen. For det første vil pensionskasser kunne foretage ejendomsinvesteringer med et lavere afkastkrav end andre investorer, fordi deres beskatning er væsentligt lavere. For det andet vil efterspørgslen efter aktier i ejendomsvirksomheder blive mindre. De børsnoterede ejendomsselskaber må således fremover se pensionskasserne som konkurrenter og kun i begrænset omfang som mulige aktionærer, hvilket i sig selv er ganske bemærkelsesværdigt.

Dette indebærer naturligvis en konkurrenceforvridning, som er både urimelig og uhensigtsmæssig for en naturlig og sund prisdannelse. Desuden bidrager ændringen ikke til professionaliseringen af ejendomsbranchen.

På trods af denne ulige konkurrence er det Selskabets opfattelse, at afkastet af den investerede kapital fortsat vil være blandt de absolut højeste i branchen og dermed fastholde Selskabets aktier som en attraktiv investeringsmulighed.

Attraktivt afkast

Jeudans aktiepris steg i 2000 fra DKK 136 til DKK 170. Aktionærerne opnåede således et direkte afkast af deres investering på godt 29%, sammensat af en stigning i aktieprisen på DKK 34 og et udbetalt udbytte for 1999 på DKK 6, i alt DKK 40. Også i et længere perspektiv har afkastet af investering i Jeudan-aktier været attraktivt.

Ejendomsvirksomheder har tre indtægtskilder: Den løbende drift, værdiregulering af ejendommene samt handel med ejendomme. På baggrund af de nye markedsvilkår, som opstår ved den ændrede beskatning af pensionskasserne, er Jeudans fokusering på den løbende drift – støttet af en forøgelse af ejendommenes værdi – endnu vigtigere end tidligere.

Jeudan har demonstreret, at et attraktivt afkast kan opnås gennem en specialiseret og håndfast daglig indsats og en kvalificeret betjening af kunderne. Investering i ejendomsbranchen gennem en fokuseret og professionelt drevet virksomhed vil også fremover kunne konkurrere med andre investeringsformer.



Fortsat udvikling

Jeudans videre udvikling vil fortsætte de senere års linie, blot vil tempoet sandsynligvis blive hurtigere. Mulighederne for fortsat vækst er til stede. Forretningsmodellen har vist sin styrke. Selskabet er rustet til nye investeringer og er samtidig robust i forhold til en mulig afmatning i ejendomsmarkedet.

Selskabet vil fremover tilstræbe en endnu tættere dialog med kunderne for at kunne leve op til både aktuelle og kommende krav og forventninger. Med den opnåede størrelse og styrkede position i markedet er der endvidere bedre muligheder for videre udvikling af Selskabets ydelser. Endelig er organisationen præget af en sund forretningsmæssig orientering, og Jeudans medarbejdere og ledelse er klar til nye udfordringer.

Med udgangspunkt i Selskabets opnåede stilling samt strategien og planerne for de kommende år synes der således at være gode muligheder for fortsat fremgang for Jeudan.

6. marts 2001

Niels Heering
Formand

Per W. Hallgren
Adm. direktør



Mål og strategi

Jeudans vision er at fremstå som en dynamisk, fremtidsorienteret og førende ejendomsvirksomhed, hvor hovedelementerne i strategien er:

- Fokusering på kontor- og boligejendomme
- Udbud af serviceydelser med høj kvalitet
- Optimering af den primære indtjening og skabe værditilvækst i ejendommene
- Rettidigt at realisere værditilvæksten i ejendommene
- En effektiv kapitaludnyttelse med kalkuleret risiko

Jeudans mål er at være en attraktiv investering for aktionærerne. Dette skal opnås gennem høj indtjening, vækst, optimal kapitalstruktur samt åben og troværdig kommunikation.

Jeudans kerneværdier er akkuratesse, kompetence, flid og tilgængelighed i serviceringen af ejendomme, kunder, aktionærer, leverandører og øvrige interessenter.

Økonomiske målsætninger

Det er Jeudans overordnede målsætning at skabe værdi for selskabets aktionærer.

Afkast

Jeudans økonomiske resultat er sammensat af to hovedelementer:

- Resultatet før kurs- og værdireguleringer (primær indtjening), der er et udtryk for resultatet af drift af ejendommene
- Kurs- og værdireguleringer af værdipapirer og ejendomme

Det er Jeudans målsætning, at resultatet før kurs- og værdireguleringer skal udgøre 8-10% p.a. af den gennemsnitlige egenkapital.

Det er endvidere målsætningen, at kurs- og værdireguleringer – baseret på lønsomhedsforbedringer i ejendom-

mene samt værdigevinster ved eventuelle salg af ejendomme – skal bidrage med mere end 5% af den gennemsnitlige egenkapital. I målopfyldelsen indgår ikke konjunktur- og markedsbestemte værdireguleringer.

Jeudans samlede indtjeningsmål er således, at resultat før skat skal udgøre 13-15% p.a. af den gennemsnitlige egenkapital.

Indtjening og vækst

Det er Jeudans målsætning fortsat at øge investeringerne, og inden for 2-3 år er det målet at øge resultatet før kurs- og værdireguleringer med 50-60%.

Udlodning

Det er Jeudans målsætning at udlodde ca. 1/3 af resultatet før kurs- og værdireguleringer til aktionærerne.

Strategi

Historisk set har et ejendomsselskab ofte været et investeringselskab, der via skattebaserede investeringer stillede kvadratmeter til rådighed, og som udliciterede næsten samtlige ydelser forbundet med driften af ejendommene. Sådanne selskaber blev ofte mere opfattet som en passiv investor end som en egentlig virksomhed.

Denne situation er ændret igennem de senere år. Konkurrencen er skærpet, og lejerne stiller nu berettigede krav til kvalitet og udbud af service etc.

Udviklingen giver derfor et bredt eksistensgrundlag for en dynamisk og fremtidsorienteret virksomhed som Jeudan, hvor en væsentlig del af strategien er løbende udvikling af koncepter, der tiltrækker og fastholder lejere.

Investering i ejendomme

Jeudan investerer i eksisterende ejendomme i Danmark, som anvendes til kontor og bolig. Samtlige beslutninger om køb eller salg af ejendomme skal medvirke til realisering af Jeudans strategi og mål.

Jeudan investerer i velbeliggende ejendomme i Danmark i god stand og med tilfredsstillende udlejningsgrad/-potentiale. De vigtigste elementer i forbindelse med investeringen er ejendommenes beliggenhed, driftsmæssige stabilitet samt udviklingspotentiale i forhold til Jeudans forretningskoncept. Jeudan investerer ikke i ejendomme alene ud fra en forventning om senere værdistigninger.

Den enkelte ejendom vurderes som et selvstændigt resultatcenter med flere indtjeningskilder udover selve lejeindtægten og med egne mål og udviklingsplaner. Jeudan fokuserer primært på lønsomheden i de enkelte ejendomme, og en eventuel værditilvækst på ejendommene forudsættes skabt gennem udviklingstiltag, som Jeudan selv kan påvirke, d.v.s. forbedret lønsomhed.

Som følge af den fokuserede strategi har Jeudan foretaget en række fravalg, som omfatter developmentvirksomhed, nybyggeri for egen regning, nybyggeri for fremmed regning og investering i ejendomme i udlandet.

Kontorejendomme

Jeudan anvender ikke faste modeller til analyse af en ejendom, men hver enkelt ejendom vurderes selvstændigt med et kommercielt udgangspunkt. En lang række kriterier indgår i vurderingen, hvoraf de centrale og ofte tilbagevendende kriterier er:

- Anskaffelsessum pr. kvadratmeter
- Beliggenhed
- Anvendelsesfleksibilitet
- Udlejningssituation og potentiale
- Ejendommens stand
- Afkast

- Lejersammensætning
- Lønsomhedspotentiale

Et af de centrale kriterier er anskaffelsessummen pr. kvadratmeter, som udtrykker kravet til den årlige leje pr. kvadratmeter ved et givet afkast og dermed risikoen og potentialet ved genudlejning. Den samlede vurdering af den enkelte ejendom er dog baseret på en bred analyse, der med et kommercielt sigte kombinerer de for ejendommen relevante kriterier.

Boligejendomme

Ved vurderingen af en boligejendom er følgende kriterier centrale:

- Forskellen mellem det aktuelle lejeniveau og markedslejeniveauet
- Beliggenhed
- Ejendommens stand
- Afkast på langt sigt

Et af de centrale kriterier er forskellen mellem det aktuelle lejeniveau og markedslejeniveauet. De fleste boligudlejningsejendomme er underlagt Boligreguleringsloven. Loven indebærer, at lejen løbende fastsættes efter begrebet "omkostningsbestemt leje" – d.v.s. at lejen alene reguleres med ændringer i ejendommens driftsudgifter, og det tilladte kapitalafkast er fast og har været uændret siden begyndelsen af 1970'erne. Dette medfører et lejeniveau, der er markant lavere end markedslejen, hvilket til gengæld giver gode udviklingsmuligheder for den kompetente udlejer.

Boligudlejningsejendomme erhverves derfor primært ud fra lejeforhøjelsespotentialet – d.v.s. forskellen mellem den aktuelle leje og markedslejen samt ejendommenes beliggenhed.

Den fokuserede strategi mod kontor- og boligejendomme indebærer, at der skabes et godt grundlag for en høj specialiseringsgrad, målrettet udvikling af produkter og ser-

vice og derved en stærk konkurrencekraft, der i fremtiden vil være afgørende for præstationsniveauet inden for disse to segmenter.

Jeudan vil således i fremtiden fortsat investere i attraktive kontor- og boligejendomme, men samtidig styrke udviklingen af markedskoncepter, som skal tilgodese de stigende krav fra såvel professionelle som private brugere af selskabets ejendomme.

Management af ejendomme

Jeudan lægger vægt på, at lejererne på alle områder føler nærvær til Jeudan og oplever, at man er lejer hos Jeudan.

Jeudans koncept medfører, at Jeudan er i stand til at tilbyde samtlige relevante serviceydelser til lejerne – både til nye og eksisterende lejere, og samtidig bidrager koncepterne til Jeudans indtjening. I praksis viser resultaterne, at dette koncept giver Jeudan en ikke uvæsentlig konkurrencefordel, både i forhold til nye lejere og i forhold til at bevare eksisterende lejere.

Management af kontor- og boligejendomme indeholder primært:

- Administration
- Udlejning
- Ejendomsservice
- Projektering
- Renovering
- Vedligehold
- Service på tekniske anlæg
- Totalindretning af kontorlejemål
- Modernisering af boliglejemål
- Døgnservice

Det er Jeudans hensigt både at videreudvikle eksisterende serviceydelser og udvikle nye serviceydelser, der styrker kundeloyaliteten og øger Selskabets primære indtjening.



Finansiering af ejendomme

Egenkapitalen skal have en størrelse, der dels muliggør et tilfredsstillende afkast for Jeudans aktionærer, dels tager hensyn til at Jeudan skal kunne modstå perioder med lavkonjunktur.

Selskabets valg af finansieringsstruktur tager udgangspunkt i:

- Jeudans strategi
- Krav om et tilfredsstillende afkast til Selskabets aktionærer
- Krav om positivt cash-flow

Jeudan har efter nøje vurdering af ovennævnte tre elementer valgt en finansieringsstruktur med ca. 25-30% egenkapitalandel og dermed ca. 70-75% fremmedkapital.

Jeudan tilrettelægger finansieringsstrategien med udgangspunkt i ønsket om lav risiko og tilstrækkelig likviditet.

Da Jeudans væsentligste enkeltstående udgift samtidig er de finansielle udgifter, tager Jeudans finansieringsstrategi derfor først og fremmest udgangspunkt i at minimere driftsmæssige konsekvenser af ændringer i det generelle renteniveau.

Finansieringsstrategien er medvirkende til at fastholde en robust primær indtjening, men medfører også at Jeudan kun i meget begrænset omfang udnytter de indtjeningsmuligheder, som de finansielle markeder tilbyder ved benyttelse af en mere risikovillig finansieringsstrategi.

Samtidig er det Jeudans strategi at opretholde et tilstrækkeligt likviditetsberedskab i forhold til Jeudans samlede aktivitetsniveau. Kravet er p.t. et beredskab på minimum DKK 100 mio.

Selskabets ejendomme

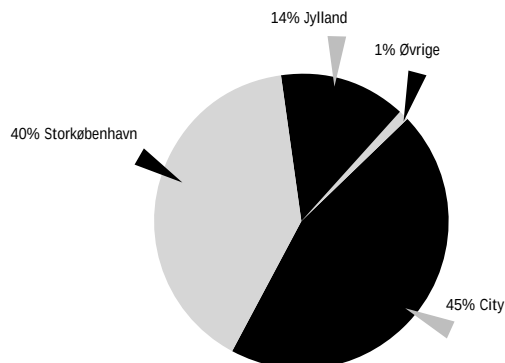
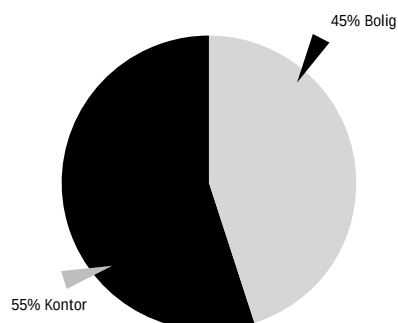
Selskabet besidder i alt 90 ejendomme, hvoraf 55% af etagearealet er kontorejendomme og 45% er boligejendomme. Kontorejendommene udgør ca. 75% af den samlede bogførte værdi.

Udlejningssituationen har i 2000, som i de seneste 4-5 år, udviklet sig tilfredsstillende. Der har i 2000 fortsat været en stor efterspørgsel efter kontorlejemål, om end efterspørgslen synes aftagende i forhold til de seneste 2-3 år.

Det ledige areal ultimo 2000 udgør godt 4.000 m² svarende til 1,4% af det samlede etageareal. Det ledige areal ultimo året er udlejet i løbet af de første to måneder af 2001. I 2000 har Selskabet indgået lejekontrakter for kontorlejemål for et samlet areal på godt 25.000 m², hvoraf en væsentlig del modsvarer af opsigelser modtaget samme år.

Af nedenstående figur fremgår det, at 85% af Selskabets etageareal er beliggende i City og Storkøbenhavn.

Arealfordeling geografisk



Kontorejendomme

Selskabet ejer 45 kontorejendomme med i alt ca. 440 lejemål. Den gennemsnitlige leje for kontorlokalerne udgør årligt ca. DKK 765 pr. m². Den årlige leje for kontorlejemål er markedsbestemt, og fastsættelsen heraf afhænger primært af udbud og efterspørgsel, ligesom stand og beliggenhed har en væsentlig indflydelse på lejeprisen. Den årlige leje varierer for hver enkelt ejendom og lejemål, men det er ledelsens vurdering, at den gennemsnitlige leje for porteføljen som helhed er på niveau med markedslejen.

Antal	45
Antal m ²	164.917
Bogført værdi	DKK 1.459 mio.
Bogført værdi pr. m ²	DKK 8.847
Årligt afkast i alt	7,7%

Kontorlejemål med en årlig leje på mere end DKK 1 mio. repræsenterer 44% af de samlede lejeindtægter fra kontorlejemål og 35% af det samlede etageareal.

For disse lejere gælder, at der primært er tale om enten offentlige institutioner eller større velkonsoliderede virksomheder. Selskabet har på intet tidspunkt registreret restancer på disse større lejere. Opsigelsesfristen spænder fra 6 måneder til 9 år. Selskabet følger nøje udviklingen hos disse lejere og er løbende i kontakt med dem, således at ejendommenes udviklingsplaner løbende revurderes i overensstemmelse med lejernes forventninger og lokalebehov.

Kontorejendomme

Lejens størrelse	Andel af antal lejere	Andel af areal	Andel af omsætning
> 1.000.000	5%	35%	44%
500.000 - 999.999	10%	25%	22%
250.000 - 499.999	12%	16%	14%
0 - 249.999	73%	24%	20%
I alt	100%	100%	100%



Boligejendomme

Antal	45
Antal m ²	137.614
Bogført værdi	DKK 538 mio.
Bogført værdi pr. m ²	DKK 3.907
Årligt afkast i alt	5,0%

Selskabets portefølje indeholder 45 boligejendomme. Boligejendommene indeholder godt 1.650 boliglejemål fordelt på et samlet areal på 137.614 m². Den gennemsnitlige bogførte værdi andrager DKK 3.907 pr. m².

Den gennemsnitlige boligleje udgør årligt ca. DKK 410 pr. m². Den årlige leje på boliglejemål fastsættes i al væsentlighed efter bestemmelserne i Boligreguleringsloven og er dermed ikke udtryk for markedslejen.

	Opførelsesår	Areal m ²	Anskaffelsessum DKK '000	Off.vurdering DKK '000
Kontorejendomme				
Malervangen 1, Glostrup	1970	2.785	32.755	28.000
Damhaven 3, Vejle	1990	2.915	19.823	13.100
Bruno Leuschner Str., Stendal (D)	1991	3.165	42.819	-
Leopoldstrasse, Lemgo (D)	1914	1.300	14.838	-
Vadstrupvej 22, Bagsværd	1991	1.756	22.831	18.500
Smedeholm 10, Herlev	1992	3.240	31.932	23.500
Vallensbækvej 45, Brøndby	1991	3.823	33.930	25.500
Stamholmen 173, Hvidovre	1968	4.543	24.569	15.700
Amaliegade 37, København K	1782	1.450	18.494	21.000
Industrivej 59, Rønnede	1987	1.994	7.059	4.450
Kongevejen 239, Virum	1907	340	3.572	3.550
Lundholmsvej 7, Holstebro	1979	5.112	10.876	9.700
Skomagervej 3-5, Vejle	1987	1.810	12.170	9.250
Skomagervej 12, Vejle	1989	2.106	11.535	9.650
Finsensvej 86, Frederiksberg	1942	6.579	33.883	27.500
Lersø Parkallé 101, København Ø	1952	7.529	74.492	65.000
Kontortårnene i Parken, København Ø	1992	19.890	231.718	228.500
Bygmestervej 5, København NV	1961	4.201	29.708	27.500
Grenåvej 127, Risskov	1911	756	5.209	3.000
Kornmarksvej 6, Brøndby	1981	4.084	22.560	18.000
Nørregade 44, Herning	1968	2.679	18.820	18.100
Industriparken 44 A, Ballerup	1994	3.612	29.127	31.000
Frederiksborggade 5, København K	1790	2.911	49.585	51.000
Gothersgade 160, København K	1876	3.768	30.133	24.200
Nørregade 7, Holstebro	1978	706	9.079	6.380
Nørregade 6-8, Holstebro	1902	976	11.467	10.400
Nørregade 9, Holstebro	1922	605	5.689	4.800
Vestergade 21 A, Thisted	1920	1.002	3.460	3.000
Køgevej 72, Tåstrup	1991	779	6.476	7.550
Nr. Farimagsgade 65-69, København K	1878	3.202	28.391	27.402
Vesterbrogade 32, København V	1890	2.561	18.998	21.300
Admiralgade 25, København K	1795	825	6.847	7.650
Torvet 2/Sct. Hansgade 1, Ringsted	1890	1.468	8.136	8.500
Ndr. Jernbanevej 29/Langesvej 2, Hillerød	1897	1.552	7.084	5.800
Virumgade 39 A-E, Virum	1987	603	4.579	9.870
Frydenlundsvej 30, Vedbæk	1962	17.247	202.432	137.000
Jernholmen 39-41, Hvidovre	1987	4.657	22.569	19.000
Jernholmen 43-47, Hvidovre	1987	7.885	28.036	24.500
Solrød Center 6-24, Solrød Strand	1987	3.437	25.225	24.600
Ndr. Fasanvej 108, Frederiksberg	1937	5.410	49.747	43.500
Heimdalsgade 39, København N	1947	3.456	20.398	17.200
Lyngby Hovedgade 54A, Lyngby	1880	798	11.592	12.650
Niels Brocksgade 8-18, Randers	1915	11.435	58.824	59.000
Niels Brocksgade 2, Randers	1915	2.100	6.188	4.870
Jernbanegade 12A, Randers	1923	1.865	6.892	5.950
I alt			1.354.547	
Værdiregulering tidligere år			70.770	
Årets værdireguleringer			33.692	
Kontorejendomme i alt		164.917	1.459.009	1.136.622

	Opførelsesår	Areal m ²	Anskaffelsessum DKK '000	Off.vurdering DKK '000
Boligejendomme				
Holsteinsgade 6/Ringstedgade 1, København Ø	1884	2.274	11.162	7.800
Søborg Hovedgade 129-135, Søborg	1928	1.479	6.582	5.550
Rømersgade 25-27/Gothersgade 145, København K	1877	3.648	12.253	10.200
Valby Langgade 36, Valby	1930	1.351	6.041	4.750
Grøntoft 4-10, Søborg	1931	3.663	12.102	11.500
Nyelandsvej 20, Frederiksberg	1887	870	2.840	3.050
Classensgade 5, København Ø	1892	1.781	7.404	5.950
Amagerbrogade 118-120/Englandsvej 2, København S	1897	3.398	16.767	12.600
Gl. Jernbanevej 37-39/37A-39A, Valby	1935	2.533	8.968	8.650
Toftedgårds Allé 12-14/Mølle Allé 18, Valby	1903	2.146	10.496	8.600
Fælledvej 22 B+C, København N	1870	1.469	6.946	4.150
Gl. Jernbanevej 26-30/Mølle 1, Valby	1901	3.344	14.320	10.200
Mølle Allé 20-24, Valby	1903	1.561	6.682	6.000
Byhøjen 2-34, Valby	1939	7.336	23.702	26.000
Amagerbrogade 4-16 m.fl., København S	1913	19.719	60.862	54.000
Nørrebrogade 249-251 m.fl., København N	1934	4.614	16.418	15.900
Hillerødgade 38-40/Ndr. Fasanvej 192-202, København N	1917	6.873	30.316	30.025
Magnoliavej 2-6/Sdr. Fasanvej 64-66, Valby	1931	3.187	10.465	12.500
Valby Langgade 30-30A/Bykildevej 2-12, Valby	1933	6.908	22.101	21.000
Livjærgergade 28-30, København Ø	1896	1.935	6.744	5.400
Asger Rygs Gade 13-15, København V	1907	1.378	3.949	4.250
Toftedgårds Allé 16-18/Mølle Allé 21-25, Valby	1905	3.982	15.124	11.800
Toftedgårds Allé 19-21/Mølle Allé 17-19, Valby	1904	3.561	11.448	10.400
Valby Langgade 38/Sdr. Fasanvej 95-99, Valby	1906	4.217	15.150	10.100
Valby Langgade 21B/Gl. Jernbanevej 1-11, Valby	1905	7.166	31.774	21.000
Sylviavej 9-13/Sylviavej 8-18, Valby	1931	5.321	14.929	17.000
Mozartsvej 17/Offenbachsvej 2-20 m.fl., København SV	1935	5.543	18.300	21.500
Rørholmsgade 2A-2B/Sølvgade 85A-85B, København K	1882	3.799	13.296	14.100
Falkoner Allé 52, Frederiksberg	1900	1.170	8.251	5.900
Godthåbsvej 58/Ærøvej 1, Frederiksberg	1899	2.146	12.769	9.900
Prs. Charlottesgade 23-29, København N	1899	2.138	6.859	7.400
Tjørnerækken 9-15/Prags Boulevard 68, København S	1938	2.496	13.021	10.000
Hørsholmsgade 30-32, København N	1900	1.530	5.768	4.500
Nygaardsvej 3 m.fl., København Ø	1930	150	782	1.110
Landskronagade 6/Kong Oscars Gade 1-3, København Ø	1906	2.180	10.530	8.150
Englandsvej 199AB-201AB, København S	1960	1.616	6.711	7.100
Toftedgårds Allé 8-10, Valby	1904	1.631	5.865	5.050
Østerbakken 21, Thisted	1920	777	2.363	2.900
Østergade 11 A-B, Skive	1940	1.254	3.687	3.850
Vestergade 13, Struer	1908	706	3.595	1.800
Vestergade 21-23, Struer	1917	762	2.493	1.400
Anlægsvej 1, Struer	1921	489	3.184	1.500
Bryggergade 8, Struer	1938	760	3.568	1.900
Østergade 44, Struer	1900	647	2.210	1.500
Østergade 32, Struer	1930	2.106	11.037	6.400
I alt			519.834	
Værdiregulering tidligere år			1.895	
Årets værdireguleringer			15.906	
Boligejendomme i alt		137.614	537.635	454.335
Ejendomme i alt		302.531	1.996.644	1.590.957



Jeudan-aktien og aktionærforhold

Kursudvikling

Jeudan-aktien sluttede året i kurs 170 og steg dermed med 25% i 2000, mens totalindekset på Københavns Fondsbørs steg med 17%.

Kursstigningen i løbet af 2000 har medført, at Jeudans markedsværdi er steget med DKK 129 mio. fra DKK 517 mio. ultimo 1999 til DKK 646 mio. ultimo 2000.

Der blev i 2000 omsat 196.690 Jeudan-aktier over Københavns Fondsbørs.

Aktiekapital

Aktiekapitalen består af 3.800.000 aktier á DKK 100 pr. stk., svarende til nominelt DKK 380 mio. Der er ikke sket ændringer i aktiekapitalen i 2000.

Jeudans aktier er noteret på Københavns Fondsbørs, og Selskabets aktier omfatter kun én aktiekasse. Aktierne er omsætningspapirer uden indskrænkninger i omsættelighed og udstedes til ihæندهaver. På Københavns Fondsbørs er aktien registreret under fondskoden DK 0010171362 og kort navn JDAN.

Ejerforhold

Pr. 31. december 2000 udgjorde de navnenoterede aktionærer i alt 92% af aktiekapitalen. Jeudan ønsker på den bedst mulige måde at kunne servicere sine aktionærer med information om Selskabet, hvorfor alle aktionærer opfordres til at lade deres aktier notere på navn i Selskabets aktiebog.

Selskabet besidder pr. 6. marts 2001 92.649 stk. egne aktier.

Følgende aktionærer har over for Jeudan oplyst at eje mere end 5% af Selskabets aktiekapital:

Nykredit A/S, Finansafdelingen, Bredgade 40, 1021 København K

23. december 1998 meddelt besiddelse af 403.220 aktier (26,7% på tidspunktet for anmeldelsen). Ved emissionen december 1999 har Nykredit tegnet, således at de har fastholdt deres andel mellem 25% - 30%.

Nesdu as, Strandvejen 163, 2900 Hellerup

17. december 1999 meddelt besiddelse af 995.080 aktier, svarende til 26,2% af aktiekapitalen.

Amagerbanken A/S, Amagerbrogade 25, 2300 København S

11. december 1998 meddelt besiddelse af 383.790 aktier (25,4% på tidspunktet for anmeldelsen). Ved emissionen december 1999 har Amagerbanken tegnet, således at de har fastholdt deres andel mellem 25% - 30%.

Aktieoptionsprogrammer

Der blev i juli 1999 etableret en optionsordning, som omfatter Selskabets direktion og ledende medarbejdere. Ordningen indebærer køb af op til 25.000 aktier i Selskabet til kurs 127 + 10% p.a. med fradrag af udbetalt udbytte. Optionsordningen har en løbetid på tre år og kan udnyttes med 1/3 pr. år. Første del af optionsordningen svarende til 8.333 aktier blev tildelt i juli 2000. Exercise-kursen pr. 1. april 2001 efter udbytte for regnskabsåret 2000 vil udgøre DKK 135,6 pr. aktie.

Der blev i november 1999 indgået en optionsordning med Selskabets bestyrelse. Ordningen indebærer køb af op til 20.000 aktier i Selskabet til kurs 130 + 10% p.a. med fradrag af udbetalt udbytte. Optionsordningen har en løbetid på tre år og kan udnyttes med 1/3 pr. år. Første del af optionsordningen svarende til 6.667 aktier blev tildelt i april 2000. Exercise-kursen pr. 1. april 2001 efter udbytte for regnskabsåret 2000 vil udgøre DKK 134,4 pr. aktie.

I april 2000 besluttede bestyrelsen at tildele en række medarbejdere i Selskabet 50 stk. aktier efter den skattefrie ordning og herudover at tilbyde en række nøglemedarbejdere en optionsordning. Optionsordningen, der er treårig, omfatter køb af op til 22.950 aktier i Selskabet til kurs 145 + 10% p.a. med fradrag af udbetalt udbytte. Første del af optionsordningen svarende til 7.667 aktier blev tildelet i januar 2001. Exercise-kursen pr. 1. april 2001 efter udbytte for regnskabsåret 2000 vil udgøre DKK 148,9 pr. aktie.

Selskabet har afdækket optionsordningerne ved erhvervelse af egne aktier.

Økonomisk rapportering

Selskabet offentliggør kvartalsrapport i maj og november samt halvårsregnskab i august og årsregnskab i marts. Såfremt man ønsker økonomiske rapporter fremsendt via post eller e-mail, kan der rettes henvendelse til nedenævnte kontaktperson.

Fondsbørsmeddelelser fra Selskabet kan ligeledes fremsendes pr. e-mail efter aftale med nedennævnte kontaktperson.

Investorforespørgsler

Aktionærer, analytikere, investorer, børsrådgivningselskaber samt andre interesserede, der har spørgsmål vedrørende Jeudan, bedes henvende sig til:

Jeudan A/S
Lersø Parkallé 101
2100 København Ø

Telefon 7010 6070
Fax 7010 6071

Kontaktperson
Sekretariatschef Morten Aagaard
E-mail maa@jeudan.dk

Information om Jeudan kan ligeledes findes på Selskabets hjemmeside: www.jeudan.dk

Meddelelser til Københavns Fondsbørs i 2000/2001



2000

DATO	NR.
8. marts	40
Jeudan køber Frydenlund Company Park	
8. marts	41
Årsregnskabsmeddelelse for 1999	
23. marts	42
Jeudan køber to ejendomme for DKK 50 mio.	
6. april	43
Beholdning af egne aktier	
12. april	44
Tildeling af aktier til udvalgte medarbejdere samt tilbud om optionsordning til nøglemedarbejdere	
12. april	45
Ordinær generalforsamling i Jeudan A/S den 12. april 2000	
27. juni	46
Investerings i tre ejendomme samt dato for offentliggørelse af halvårsmeddelelse	
30. juni	47
Beholdning af egne aktier	
30. juni	48
Investerings i tre ejendomme	
7. juli	49
Beholdning af egne aktier	
30. august	50
Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar – 30. juni 2000	
5. november	51
Erhvervelse af 27,4% af aktierne i EjendomsSelskabet Norden A/S	

DATO	NR.
5. november	52
Plan om sammenlægning af Jeudan A/S og EjendomsSelskabet Norden A/S	
9. november	53
EjendomsSelskabet Norden A/S – Jeudan A/S, vedrørende ekstraordinær generalforsamling i EjendomsSelskabet Norden A/S samt redegørelse til ekstraordinær generalforsamling	
15. november	54
EjendomsSelskabet Norden A/S – Jeudan A/S, Jeudan A/S anmoder om ekstraordinær generalforsamling i EjendomsSelskabet Norden A/S	
1. december	55
Redegørelse og indstilling til Jeudans aktionærer vedrørende købstilbud fra DADES og EjendomsSelskabet Norden A/S	
8. december	56
Jeudan accepterer Norden Invest af december 2000 A/S' købstilbud på selskabets aktier i EjendomsSelskabet Norden A/S	
17. december	57
Norden Invest af december 2000 A/S forhøjer købstilbud på selskabets aktier i EjendomsSelskabet Norden A/S	

2001

DATO	NR.
31. januar	58
Salg af Jeudans aktiepost i EjendomsSelskabet Norden A/S	



Selskabets ledelse



Niels Heering



Jens Erik Udsen



Tommy Pedersen



Per Wetke Hallgren

Bestyrelse

Niels Heering, født 1955

Formand for bestyrelsen

Indvalgt i bestyrelsen i maj 1994

Advokat og partner i Gorrisen Federspiel Kierkegaard

Formand for bestyrelsen for Columbus IT Partner A/S, NTR Holding A/S, Center for Clinical and Basic Research A/S, Comlex A/S, Ellos A/S, EQT Partners A/S, Mahé Holding A/S, Mahé Freight A/S, Mahé Real Estate A/S, Metroberg A/S, Nesdu as, Plaza Ure & Smykker A/S, Selda A/S, Stæhr Holding A/S, QuizPeople A/S og N.T. Rasmussens Fond.

Medlem af bestyrelsen for Tele Danmark A/S, Danske Private Equity A/S, OsteoPro A/S, Falconbridge Greenland A/S, Ole Mathiesen A/S og Venjo A/S.

Antal aktier i Jeudan: 1.100

Antal aktieoptioner i Jeudan: 10.000

Jens Erik Udsen, født 1946

Indvalgt i bestyrelsen i maj 1994

Direktør i Nesdu as

Formand for bestyrelsen for Ejendomsforeningen Danmark, Grundejernes Ejendomsselskab, Københavns Grundejerforening og Grundejernes Investeringsfond.

Medlem af bestyrelsen for Nykredit A/S, Nykredit Holding A/S, Renholdningsselskabet R98, Byfornyelsesselskabet SBS amba og Nesdu as.

Antal aktier i Jeudan: Nesdu as, hvis eneaktionær er Jens Erik Udsen, besidder 995.080 aktier i Selskabet.

Antal aktieoptioner i Jeudan: 5.000

Tommy Pedersen, født 1950

Indvalgt i bestyrelsen i april 1997

Adm. direktør for Chr. Augustinus Fabrikker Aktieselskab og Augustinus Fonden

Medlem af bestyrelsen for Incentive A/S, Bryggerigruppen A/S, Brock & Michelsen A/S m/datterselskaber, Ole Flensted Holding A/S m/datterselskaber, Mahé Freight A/S, Refshaleøens Ejendomsselskab A/S, Aktieselskabet Kjøbenhavns Sommer-Tivoli og AcceptFinans A/S.

Antal aktier i Jeudan: 450

Antal aktieoptioner i Jeudan: 5.000

Direktion

Per Wetke Hallgren, født 1962

Adm. direktør

Ansæt siden 1993

Per W. Hallgren beklæder ikke ledelsesposter i andre selskaber, bortset fra ledelsesposterne i datterselskaber, som er 100% ejet af Jeudan.

Antal aktieoptioner i Jeudan: 20.000

Ledende medarbejdere

Jeudan A/S

Kim Christiansen, født 1961,
Finansdirektør, ansat siden 1994

Paula Jakobsen, født 1953,
Administrationschef, ansat siden 1983

Lisbeth Spindler, født 1963,
Salgs- og Udlejningschef, ansat siden 1998

Morten Aagaard, født 1966,
Sekretariatschef, ansat siden 1994

Jeudan Byg A/S

René Byrgesen, født 1955,
Direktør, ansat siden 1982

Michael Edslev, født 1962,
Murermester, ansat siden 2000

Peter S. Kühne, født 1950,
Tømrer-/snekermester, ansat siden 1982

Frank Larsen, født 1966,
Aut. VVS-installatør, ansat siden 1996

Stig H. Larsen, født 1961,
Aut. el-installatør, ansat siden 2000

Peter Salomonsen, født 1951,
Malermester, ansat siden 1993

Corporate Governance

Jeudan lægger vægt på at videregive åben og relevant information til Selskabets aktionærer og øvrige interessenter og på at lede Selskabet i overensstemmelse med aktionærernes interesser.

På denne baggrund har bestyrelsen besluttet sig for løbende at forholde sig til rammerne og processerne for den overordnede styring af Selskabet med henblik på at leve op til kravene til god Corporate Governance. Ved Corporate Governance forstås holdninger og regler vedrørende den overordnede ledelse af Selskaber. Corporate Governance fokuserer således på forholdet mellem aktionærer, bestyrelse og direktion.

Generalforsamling

Generalforsamlingen er Jeudans øverste beslutningsorgan. Den årlige generalforsamling er ansvarlig for at tage beslutning om de forhold, som beskrives i Selskabets vedtægter – herunder godkendelse af årsregnskabet, fordeling af årets resultat, valg af Selskabets to eksterne revisorer og ændringer af Selskabets vedtægter.

Alle navnenoterede aktionærer inviteres pr. brev til den årlige ordinære generalforsamling. Alle aktionærer har ret til at deltage og stemme på generalforsamlingen. Aktionærer, der ikke har mulighed for at deltage i generalforsamlingen, kan stemme via fuldmagt.

Der findes kun én aktieklasser, og hver aktie på DKK 100 giver én stemme.

Bestyrelsen

Ifølge Selskabets vedtægter vælger generalforsamlingen tre til fem medlemmer til Jeudans bestyrelse for ét år ad gangen. Bestyrelsen består for øjeblikket af tre medlemmer. Der er mulighed for genvalg.

Bestyrelsen udgør Jeudans øverste ledelse i perioden mellem generalforsamlingerne, og dens arbejde er reguleret af regelsættet "Forretningsorden for bestyrelsen", som er udarbejdet i overensstemmelse med Aktieselskabslovens bestemmelser på dette område.

Der afholdes 8-10 ordinære bestyrelsesmøder om året, og bestyrelsen behandler på disse møder forhold vedrørende Selskabets overordnede udvikling, herunder

- Udarbejdelse og godkendelse af Selskabets strategi
- Godkendelse af overordnede økonomiske målsætninger og struktur
- Godkendelse af budget og investeringsrammer
- Godkendelse af regnskaber og regnskabsrapportering
- Godkendelse af forslag om fusion, køb og salg af selskaber/ejendomme samt større udviklingsprojekter
- Beslutning om aflønning af ledelsen

I perioderne mellem de ordinære bestyrelsesmøder modtager bestyrelsen en løbende orientering om Selskabets forhold og afholder telefonmøder efter behov, ligesom der indkaldes til ekstraordinære bestyrelsesmøder i tilfælde af, at der er behov for hastebehandling af bestyrelsesanliggender.

Samtidig fører bestyrelsen tilsyn med Selskabet og fører kontrol med, at dette ledes på forsvarlig vis og i overensstemmelse med lovgivning og vedtægter. Revisorerne rapporterer mindst én gang om året til bestyrelsen.

Størrelsen af bestyrelsens honorar fastsættes i forbindelse med generalforsamlingens godkendelse af årsregnskabet. For 2000 udgjorde vederlaget til bestyrelsen DKK 450.000, hvoraf formandens honorar udgjorde DKK 250.000.

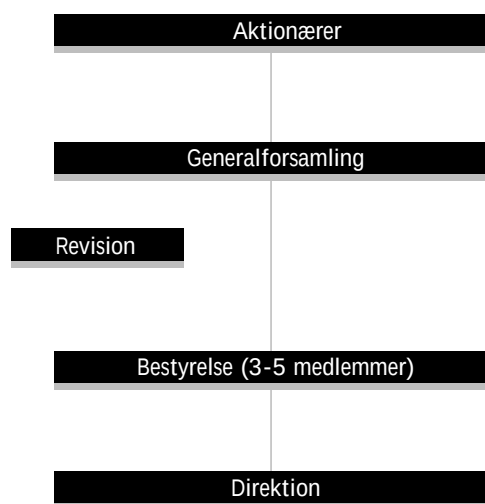
Direktionen

Direktionen ansættes af bestyrelsen, og bestyrelsen fastsætter direktionens ansættelsesvilkår. Direktionen er ansvarlig for den daglige drift af Selskabet, herunder Selskabets aktivitets- og driftsmæssige udvikling og resultater samt interne anliggender. Bestyrelsens delegering af ansvar til direktionen er fastsat i bestyrelsens forretningsorden.

Der er ikke personsammenfald mellem bestyrelse og direktion, og ingen af bestyrelsens medlemmer er involveret i den daglige ledelse af Selskabet.

Aktionæraftaler

Selskabets ledelse er ikke bekendt med aftaler mellem Selskabets aktionærer vedrørende eller baseret på de pågældendes besiddelser af aktier i Jeudan A/S.





Regnskabsberetning

Regnskabsåret 2000 blev et rekordår for Jeudan. Selskabets omsætning steg med ca. 70% til DKK 242,0 mio., og den primære indtjening steg med ca. 50% til DKK 50,5 mio. Udviklingen lever op til Selskabets målsætninger og til de forventninger, som senest blev udtrykt i forbindelse med offentliggørelsen af halvårsregnskabet i august 2000.

Salg af Jeudans aktiepost i EjendomsSelskabet Norden ("Norden") medførte en bruttokursgevinst på DKK 88,1 mio., og regulering af ejendomsporteføljen medførte en værditilvækst på DKK 49,6 mio.

Resultatet før skat blev på DKK 168,1 mio., svarende til en stigning på over 100%.

Samlet blev forventningerne til 2000 mere end opfyldt, og Jeudans bestyrelse anser resultatet for tilfredsstillende.

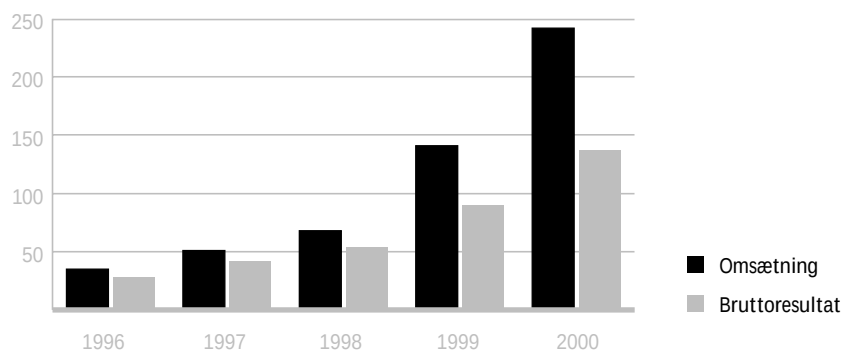
Resultatet 2000

Selskabets omsætning udgjorde i 2000 DKK 242,0 mio., og bruttoresultatet udgjorde DKK 136,8 mio.

Lejeindtægter fra ejendomme udgjorde DKK 170,8 mio. mod DKK 108,3 mio. i 1999. Ejendommenes bruttoresultatet udgjorde DKK 114,8 mio. mod DKK 80,0 mio. i 1999. Fremgangen kan henføres til, dels at fusionen pr. 1. juli 1999 har haft fuld effekt i 2000, dels foretagne ejendomsinvesteringer i 2000 på i alt ca. DKK 431,7 mio., hvoraf sidstnævnte først har fuld effekt i 2001. Den målrettede indsats for at reducere ejendommenes driftsudgifter, som blev igangsat i forbindelse med fusionen, har ligeledes været medvirkende årsag til den tilfredsstillende udvikling i ejendommenes bruttoresultat.

Omsætningen i Jeudan Byg steg med ca. 150% til DKK 50,8 mio., og bruttoresultatet blev mere end tredoblet til DKK 9,6 mio. Baggrunden herfor er, at Selskabet efter fusionen i 1999 omlagde konceptet fra brug af underleverandører til egenproduktion i Jeudan Byg. I august 2000 købte Jeudan Byg en el-installationsvirksomhed, hvorefter Jeudan Byg dækker de oftest forekommende bygningsopgaver på kontor- og boligejendomme. Købet af el-installationsvirksomheden har ligeledes bidraget til den tilfredsstillende udvikling i Selskabet.

Omsætning/bruttoresultat
DKK mio.



Beløb i DKK mio.	1996	1997	1998	1999	2000
Ejendomme					
Omsætning	31,6	47,6	59,0	108,3	170,8
Driftsudgifter	4,7	7,8	10,1	28,3	56,0
Bruttoresultat	26,9	39,8	48,9	80,0	114,8
Ejendomsservice					
Omsætning	3,2	1,8	6,1	7,5	13,2
Driftsudgifter	2,6	1,0	4,4	4,5	8,0
Bruttoresultat	0,6	0,8	1,7	3,0	5,2
Jeudan Byg A/S					
Omsætning	0,0	0,0	0,0	20,5	50,8
Driftsudgifter	0,0	0,0	0,0	18,0	41,2
Bruttoresultat	0,0	0,0	0,0	2,5	9,6
Forvaltningsindt. m.v.	0,5	1,5	3,2	4,7	7,1
I alt omsætning	35,3	50,9	68,3	141,0	242,0
I alt driftsudgifter	7,3	8,8	14,5	50,8	105,2
I alt bruttoresultat	28,0	42,1	53,8	90,2	136,8

Forretningsområdet Ejendomsservice fortsatte sin fremgang i 2000 og udviste et bruttoresultat på DKK 5,2 mio. mod DKK 3,0 mio. i 1999. I 2000 er organisationen blevet omstruktureret. Tidligere var der til hver enkelt ejendom tilknyttet en fast servicemedarbejder, der udover ejendomsservice varetog en række administrative opgaver. De administrative opgaver er overført til hovedkontoret, og ejendomsservice består nu af et professionelt korps af mobile servicemedarbejdere, der varetager udendørsservice, miljø, renhold og forefaldende opgaver på ejendommene. Udover at konceptet er fleksibelt i forhold til tidligere, har omstruktureringen medført en væsentlig omkostningsreduktion.

Selskabets øvrige indtægter, der bl.a. indeholder administrationshonorarer, steg til DKK 7,1 mio. mod DKK 4,7 mio. i 1999.

Udlejningssituationen i Selskabets ejendomme har i 2000 været tilfredsstillende, og pr. 31. december 2000 var 99% af det samlede kontorareal udlejet. Efterspørgslen på kontorarealer har i 2000 været ganske pæn, og Selskabet har genudlejet 25.000 m² kontorareal til en samlet årlig leje på DKK 20,3 mio.

Administrationsprocent	1996	1997	1998	1999	2000
Beløb i DKK mio.					
Omsætning	35.4	50.9	68.3	141.0	242
Administrationsudgifter	2.9	3.3	3.4	9.5	15.2
Administrationsprocent	8,1%	6,4%	4,9%	6,8%	6,3%

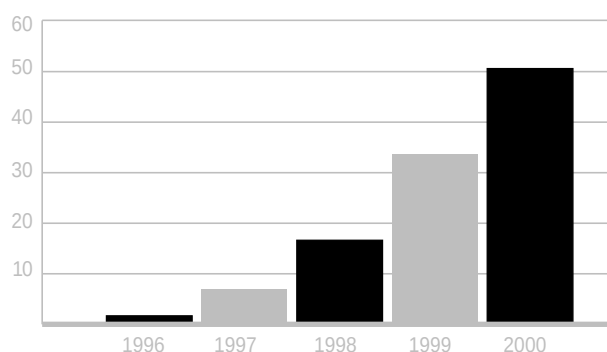
Selskabets samlede administrationsudgifter, d.v.s. administrationsudgifter for samtlige forretningsområder, udgjorde DKK 15,2 mio., svarende til 6,3% af den samlede omsætning mod 6,8% i 1999. I 2000 er der i forlængelse af fusionen i 1999 gennemført en tilpasning af Selskabets administrative organisation, såvel med hensyn til kapacitet som med hensyn til kompetence. Rationaliseringsgevinsterne har haft delvis effekt i 2000, og omkostningsniveauet på årsbasis har nået et tilfredsstillende niveau. Det er fortsat målsætningen at reducere Selskabets administrationsudgifter til ca. 5%.

Resultat før finansielle udgifter udgjorde DKK 121,6 mio. mod DKK 80,7 mio. i 1999.

Finansielle udgifter netto udgjorde i 2000 DKK 71,1 mio. mod DKK 47,0 mio. i 1999. Stigningen kan henføres til dels finansiering af den betydelige investeringsaktivitet i 1999, som først har haft fuld effekt i 2000, og dels finansiering af investeringerne i 1. halvår 2000. Det stigende renteniveau i 2000 har ikke haft indflydelse på de finansielle udgifter, idet Selskabets rentebærende finansiering er optaget med fast rente i en årrække.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (den primære indtjening) udgjorde herefter DKK 50,5 mio. mod DKK 33,7 mio. kr. i 1999, svarende til en stigning på 50%. I forhold til egenkapitalen primo udgjorde den primære indtjening 9,5% (i forhold til gennemsnitlig egenkapital 2000: 8,5%) hvilket er i overensstemmelse med Selskabets målsætning på 8 – 10%, svarende til ca. det dobbelte i forhold til øvrige større virksomheder i branchen.

Resultat før kurs- og værdireguleringer
DKK mio.



I 1999 erhvervede Selskabet i forbindelse med fusionen boligejendomme for ca. DKK 500 mio. med et afkast på ca. 5% p.a. I forhold til Selskabets kontorejendomme med et markedsafkast på ca. 8% udgør boligejendommenes årlige markedsafkast således ca. 40% mindre. Det er derfor tilfredsstillende, at den primære indtjening fortsat er i vækst og fastholdes på et højt niveau på trods af de betydelige investeringer i boligejendomme.

I november 2000 erhvervede Selskabet 2.205.185 aktier i EjendomsSelskabet Norden ("Norden") til kurs 350, svarende til 27,4% af det samlede antal aktier. Sigtet var en sammenlægning af de to selskaber med henblik på at danne en markedsledende, børsnoteret ejendomsvirksomhed med en høj indtjening, betydelig størrelse og bred aktionærkreds. Forsøget blev modtaget meget positivt i offentligheden, men en overraskende ændring af pensionsbeskatningen var bl.a. årsagen til, at et konsortium af pensionskasser udstedte et frivilligt købstilbud på samtlige aktier i Norden på DKK 390 pr. aktie. Selskabet accepterede købstilbuddet og solgte sine aktier i Norden i februar 2001. Udover kursgevinsten har Selskabet opnået øget positiv opmærksomhed.

Regnskabsmæssigt er aktier i Norden reguleret til salgspris fratrukket de finansielle udgifter og honorarer til rådgivere m.m., som Selskabet har afholdt frem til effektueringen af salget i februar 2001. Selskabet har indtægtsført en netto-kursgevinst på DKK 63,6 mio., der specificeres således:

Kursgevinst på aktier i Norden	DKK	88,1 mio.
Finansielle udgifter knyttet hertil	DKK	15,6 mio.
Honorarer til rådgivere m.m.	DKK	8,9 mio.
Nettokursgevinst	DKK	63,6 mio.

Øvrige kursgevinster netto DKK 4,4 mio. indeholder kursgevinst ved omlægning af lån samt salg af aktier og obligationer.

Selskabets ejendomme værdiansættes til markedsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen, når de er betydende for den samlede værdiansættelse. I de regnskabsår, hvor Selskabets ledelse vurderer, at værdireguleringerne ikke er betydende for den samlede værdiansættelse af ejendommene, og dermed ikke bogføres, vil reguleringerne fremgå af årsberetningen, hvilket begrundes med den følsomhed, der er knyttet til vurderingsprinciperne.

Selskabet foretager årligt en individuel værdiansættelse af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret markedsværdimodel med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende driftsår korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Modellen indeholder hovedelementerne, der fremgår på næste side.

- | | |
|--|---|
| <p>1 Årlige lejeindtægter</p> <p>2 +/- eventuel regulering af eksisterende leje i kontorlejemål til anslået markedsleje</p> <p>3 - driftsudgifter (skatter, afgifter, forsikring m.m., ind- og udvendig renhold etc.)</p> <p>4 - indvendig og udvendig vedligeholdelse</p> | <p>5 - administration</p> <p>6 = nettoresultat</p> <p>7 afkastkrav</p> <p>8 Markedsværdi = (Nettoresultat (6) / Afkastkrav (7) * 100) + refusionssaldi.</p> |
|--|---|

1 Årlige lejeindtægter
For ledige arealer er anslået en forsigtig markedsleje. Forholdet er for værdiansættelsen p.t. uden væsentlig betydning, idet tomgangen ultimo 2000 udgjorde under 2% af det samlede areal.

2 Regulering til markedsleje
I kontorejendomme, hvor Selskabet vurderer, at den betalte leje er højere eller lavere end den leje, der vil kunne opnås ved genudlejning, foretages en regulering af den opgjorte leje.

3 Driftsudgifter
Samtlige faktuelle driftsudgifter fratrækkes.

4 Indvendig og udvendig vedligeholdelse
Til udvendig vedligeholdelse hensættes på kontorejendomme et beløb pr. m², der erfaringsmæssigt svarer til de faktisk anvendte vedligeholdelsesudgifter. For så vidt angår boligejendomme, hvor Boligreguleringsloven og Lejeloven fastsætter lovpligtige hensættelser, anvendes de lovpligtige hensættelser til både ind- og udvendig vedligeholdelse.

5 Administration
Til administration hensættes et beløb, der erfaringsmæssigt svarer til de faktisk anvendte udgifter.

8 Markedsværdien
Markedsværdien fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat og et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Nettoresultatet kapitaliseres med det til ejendommen fastsatte afkastkrav, hvorefter refusionssaldi (deposita, forudbetalt leje m.m.) tillægges. Herved fremkommer ejendommens markedsværdi.

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen i Selskabet dels på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype, dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

Hovedfaktorer, der kan påvirke værdiansættelsen

A Markedsforhold

Ændringerne i markedsforholdene omfatter efterspørgsel på investeringsejendomme, efterspørgsel på lejemål, renteniveau og renteforventninger etc.

Disse faktorer påvirker kravene til afkastprocenter og dermed ejendomsværdierne.

Gennem de senere år er kravene til afkastprocenter reduceret med deraf følgende stigende ejendomsværdier. De i 1998/1999 af Selskabet fastsatte afkastkrav, som blev verificeret ved en ekstern vurdering af samtlige ejendomme i 1999 vil blive ændret, når der konstateres vedvarende ændringer i markedsforholdene, eller der konstateres væsentlige ændringer i de enkelte ejendommers forhold.

Ultimo 2000 har Selskabet - uanset den stigende efterspørgsel – fastholdt de i 1998/1999 fastsatte afkastkrav, bortset fra afkastkravene på enkelte mindre ejendomme, som er hævet.

B Regulering

Ændringer i ejendommenes resultater, der kan ændre værdiansættelsen, omfatter i det væsentligste ikke-påvirkelige ændringer, så som ændringer i årlige lejeindtægter (almindelige lejereguleringer) og ændringer i driftsudgifter.

C Udvikling

Udvikling af ejendomme er handlinger, der medfører ændringer i ejendommenes resultater, som kan påvirke værdiansættelsen. Handlingerne kan omfatte ændring af ejendommenes anvendelse, forbedringer, moderniseringer, genudlejning til højere/lavere leje, ændringer i tomgang og rationaliseringstiltag i driften.

Værdiregulering Beløb i DKK mio.	Bogført værdi før årets reg.	Opskrivning	Nedskrivning	Opskr./nedskr. i alt	Bogført værdi efter årets reg.
Kontorejendomme	1.425,3	44,2	-10,5	33,7	1.459,0
Boligejendomme	521,7	21,7	-5,8	15,9	537,6
I alt	1.947,0	65,9	-16,3	49,6	1.996,6

Kontorejendomme

Den i 2000 foretagne værdiansættelse resulterede i en opskrivning på DKK 44,2 mio. og en nedskrivning på DKK 10,5 mio. Opskrivningen kan generelt henføres til forbedret lønsomhed på de enkelte ejendomme - stigende indtægter ved genudlejning, reducerede driftsudgifter samt løbende lejereguleringer.

Nedskrivningerne kan henføres til forøgede afkastprocenter samt genudlejning til lavere leje. I enkelte ejendomme er den aktuelle leje reduceret, idet ledelsen vurderer, at en genudlejning til markedsleje kan medføre en lejereduktion.

Det er ledelsens samlede opfattelse, at der i forhold til nugældende markedsforhold er tale om en forsigtig værdiansættelse.

Resultat før skat udgjorde DKK 168,1 mio. mod DKK 82,3 mio. i 1999. Resultatet, der er det bedste i Jeudans historie, svarer til en forrentning af egenkapitalen primo på 31,6%.

Den samlede skat udgjorde DKK 51,7 mio. og bestod af aktuel skat på DKK 1,4 mio. og udskudt skat på DKK 50,3 mio.

Afkastkrav	København City	Storkøbenhavn	Øvrige Sjælland	Jylland	Tyskland	Gns. i alt
Kontorejendomme	6,75%-8,0%	7,5%-9,0%	8,0%-9,5%	7,0%-9,5%	7,8%-8,5%	7,7%
Boligejendomme	4,5%-5,5%	4,5%-7,0%	-	7,5%-8,0%	-	5,0%

Boligejendomme

Den i 2000 foretagne værdiansættelse resulterede i en opskrivning på DKK 21,7 mio. og en nedskrivning på DKK 5,8 mio. Opskrivningen kan generelt henføres til forbedret lønsomhed på de enkelte ejendomme, omfattende stigende indtægter ved modernisering og forbedringsaktiviteter, reducerede driftsudgifter samt løbende lejereguleringer.

Nedskrivningerne kan henføres til forøgede afkastprocenter.

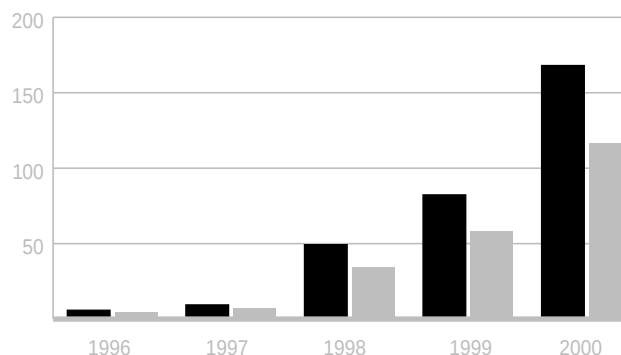
Resultat efter skat udgjorde DKK 116,3 mio. mod DKK 58,4 mio. i 1999. Resultatet svarer til en forrentning af egenkapitalen primo på 21,9%.

Resultatet overstiger Selskabets forventninger, og bestyrelsen i Jeudan anser resultatet for tilfredsstillende.

Resultat før og efter skat

DKK mio.

Resultat før skat ■
Resultat efter skat ■



Overskudsdisponering

Bestyrelsen foreslår, at udbyttet forhøjes til DKK 8 pr. aktie mod DKK 6 pr. aktie i 1999. Udbytteforslaget skal ses på baggrund af den opnåede kursgevinst ved salg af aktierne i Norden. Det er fortsat Selskabets udbyttepolitik at udlodde ca. 1/3 af den primære indtjening.

Beløb i DKK mio.	1999	2000
Overført fra sidste år	17,8	26,1
Årets overskud	58,3	116,3
Til disposition	76,1	142,4
Der foreslås anvendt således		
Regulering opskrivningshenlæggelser	29,1	24,8
Regulering reserve tilknyttede selskaber	8,2	-22,2
Regulering af reserve for egne aktier	3,7	11,5
Udbytte egne aktier for foregående år	0,0	-1,5
Udlodning af udbytte	9,0	30,4
Overført til næste år	26,1	99,4
I alt	76,1	142,4

Aktiver

I regnskabsåret 2000 erhvervede Selskabet følgende ejendomme:

Adresse	m ²	Købesum (DKK mio.)
Frydenlund Company Park, Vedbæk	17.247	202,4
Jernholmen 39-41, Hvidovre	4.657	22,6
Jernholmen 43-47, Hvidovre	7.885	28,0
Nordre Fasanvej 108 m.fl., Frederiksberg	5.410	49,6
Heimdalsgade 39, København N.	3.456	20,4
Lyngby Hovedgade 54A, Lyngby	798	11,6
Niels Brocksgade 8-18, Randers	11.435	58,8
Niels Brocksgade 2, Randers	2.100	6,2
Jernbanegade 12A, Randers	1.865	6,9
Solrød Center 6-24, Solrød Strand	3.437	25,2
I alt	58.290	431,7

De samlede ejendomsinvesteringer udgjorde DKK 431,7 mio., svarende til en gennemsnitlig anskaffelsessum pr. m² på DKK 7.400. Ejendommenes samlede årlige nettoleje udgjorde DKK 33 mio., svarende til et årligt afkast på 7,6%.

Samtlige ejendomme er velbeliggende kvalitetsejendomme med en god lejersammensætning og et fremtidigt potentiale.

Beløb i DKK mio.	
Investeringsejendomme 1/1	1.498,8
Tilgang	450,5
Afgang	0,0
Nettoopskrivning	49,6
Afskrivninger	-2,2
Investeringsejendomme 31/12	1.996,6

Goodwill på DKK 1,4 mio. vedrører købet af Jeudan Byg A/S i 1999 og købet af en el-installationsvirksomhed i 2000.

Aktiebeholdningen på DKK 15,6 mio. består i al væsentlighed af 112.349 stk. aktier i Jeudan bogført til i alt DKK 15,3 mio., svarende til DKK 135,8 pr. aktie (børskurs 31. december 2000: 170). En del af beholdningen er opkøbt til dækning af aktieoptioner tildelt bestyrelse, direktion og ledende medarbejdere. Pr. 31. december 2000 omfatter optionsordningerne 67.950 aktier, og optionernes exercise-kurs overstiger den bogførte værdi pr. aktie.

Andre tilgodehavender på DKK 66,7 mio. består i al væsentlighed af nettokursgevinsten ved salget af Selskabets aktier i Norden. Aktierne er solgt i februar 2001, og beløbet er indbetalt.

Passiver

Nedenstående skema viser udviklingen i Selskabets egenkapital.

Selskabet afsætter udskudt skat, der i al væsentlighed kan henføres til forskelsværdien mellem den bogførte værdi og den skattemæssige værdi for Selskabets ejendomme, med 30%. Ultimo 2000 er der hensat DKK 125 mio. i udskudt skat. Ved en reduktion i markedsværdien af Selskabets ejendomme vil en nedskrivning af ejendomme i hovedparten af tilfældene kun påvirke egenkapitalen med en effekt på 70%, da der samtidig hermed vil blive tilbageført hensat udskudt skat med 30% af nedskrivningen. Ved en vurdering af Selskabets egenkapital som stødpude kan den hensatte udskudte skat derfor tillægges egenkapitalen, svarende til en samlet soliditet på godt 35%.

Beløb i DKK mio.	1996	1997	1998	1999	2000
Aktiekapital	112,0	112,0	151,0	380,0	380,0
Overkurs ved emission	0,0	0,0	3,1	60,8	60,8
Opskrivningshenlæggelse	0,0	0,0	22,2	49,5	86,0
Valutakursregulering	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Reserve for egne aktier	0,0	0,0	0,0	3,8	15,2
Overført resultat	8,0	14,8	19,0	37,3	76,8
Egenkapital	120,2	127,0	195,5	531,6	619,0
Balancesum	644,5	572,0	772,3	1.684,9	2.114,4
Egenkapitalandel	18,7%	22,2%	25,3%	31,5%	29,3%

Hensættelser

Beløb i DKK mio.

§18 & §18b hensættelser	12,2
§22 hensættelser	14,0
§63a hensættelser	0,5
Hensat til renoveringsopgaver	18,0
I alt	44,7

Selskabets langfristede gæld udgjorde pr. 31. december 2000 DKK 1.142 mio. Realkreditfinansieringen er i al væsentlighed optaget som 15-20 årige obligationslån, og finansiering fra finansielle institutter er optaget som 12-15 årige anlægslån med fast rente i 2-10 år ved brug af enten renteswaps eller Forward Rate Agreements (FRA'er).

Fordelingen af fastrenteperioderne for den rentebærende finansiering er anført i nedenstående oversigt.

Fastrenteperiode	Andel af låneportefølje
0 - 2 år	8%
3 - 5 år	24%
6 - 10 år	10%
11 - 15 år	35%
16 - 20 år	23%
I alt	100%

Selskabets likviditet har igennem året udviklet sig efter forventningerne. Selskabets forholdsvis store likviditetsberedskab ultimo 1999 blev i overensstemmelse med de beskrevne forventninger anvendt til delvis finansiering af investeringer i løbet af året. Det er målsætningen, at Selskabets likviditetsberedskab ligger i niveauet DKK 100 – 150 mio. ekskl. tilsagn om finansiering af investeringer.

Pengestrømme

Beløb i DKK mio.	1999	2000
Driftsmæssige aktiviteter	59,6	54,5
Investeringsaktiviteter	-794,2	-1.163,1
Finansieringsaktiviteter	851,1	960,2
Ændring i alt	116,5	-148,4
Likviditetsberedskab primo	46,3	162,8
Likviditetsberedskab ultimo	162,8	14,4
Obligationsbeholdning	81,8	3,4
I alt likviditetsberedskab	244,6	17,8

Erhvervelsen af aktier i Norden betød, at denne målsætning i en periode ikke var opfyldt, og beredskabet var derfor ultimo 2000 nedbragt til knap DKK 20 mio.

Likviditetsberedskabet er retableret i februar og udgør nu ca. DKK 150 mio. Hertil kommer betydelige tilsagn fra Selskabets finansielle samarbejdspartnere til finansiering af Selskabets vækststrategi.

Med henblik på optimering af Selskabets finansielle udgifter består likviditetsberedskabet af trækingsrettigheder på driftskreditter. Selskabet oparbejder således ikke likvide beholdninger med et forholdsvis lavt afkast.

Begivenheder efter den 31. december 2000

Der er efter den 31. december 2000 ikke indtruffet begivenheder, der ikke er nævnt i nærværende beretning og regnskab, og som efter ledelsens opfattelse påvirker bedømmelsen af Selskabets økonomiske stilling.

Transaktioner med nærtstående parter

Selskabet har optaget lån hos banker og realkreditselskaber, som er aktionærer i Jeudan A/S. Det er Selskabets opfattelse, at låneaftalerne er indgået på markedsvilkår.

Forventninger til fremtidig udvikling

Selskabet forventer fortsat vækst i 2001, og investeringerne forventes øget dels ved tilkøb af kontor- og bolig-ejendomme, dels ved investeringer i den eksisterende ejendomsportefølje.

Med udgangspunkt i den nuværende portefølje af ejendomme forventes resultatet af den primære drift at vise fortsat fremgang. Resultatet før kurs- og værdireguleringer forventes forøget med minimum 20% fra DKK 51 mio. i 2000 til DKK 60-65 mio. i 2001. Resultat før kurs- og værdireguleringer forventes således at udgøre ca. 10% af den gennemsnitlige egenkapital, hvilket er i overensstemmelse med Selskabets målsætning.

Med de nuværende markedsforhold for kontor- og bolig-ejendomme forventes positive værdireguleringer i 2001 som følge af fortsat forbedret lønsomhed i de enkelte ejendomme.

Finanskalender**2001**

5. april	Generalforsamling
22. maj	Kvartalsrapport for 1. kvartal 2001
27. august	Halvårsregnskab 2001
22. november	Kvartalsrapport for 3. kvartal 2001
31. december	Afslutning af regnskabsåret 2001

2002

Marts	Regnskabsmeddelelse for 2001
-------	------------------------------

Generalforsamling

Selskabets ordinære generalforsamling afholdes 5. april 2001 kl. 16:30 på Radisson SAS Royal Hotel, Hammerichsgade 1, København.



Risikofaktorer

Til Jeudans forretningsområde, der er investering i og drift af kontor- og boligejendomme, knytter sig en række risikofaktorer, som kan opdeles i tre kategorier:

- Finansielle risici
- Ejendomsrelaterede risici
- Øvrige risici

Nedenstående beskrivelse af risikofaktorer er ikke udtømmende og fremtræder ikke i prioriteret rækkefølge.

Finansielle risici

De finansielle risici styres centralt i Selskabet, og styringen finder sted på baggrund af rammer godkendt af bestyrelsen. Der opereres med en lav risikoprofil, hvilket bl.a. medfører, at finansielle risici alene opstår med udgangspunkt i kommercielle forhold.

Renterisiko

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansieringen af Selskabets ejendomme og dermed til risikoen for renteændringer. Selskabets finansiering består af henholdsvis realkreditlån, banklån og driftskreditter.

Realkreditlån optages som annuitetslån med en løbetid på 15–30 år og med fast rente. Lånene optages i DKK. En væsentlig del af realkreditgælden er konverterbar, hvorfor Selskabets langsigtede følsomhed overfor rentestigninger er begrænset.

Banklån er optaget med fast rente i 2–10 år. Renten fastlåses ved brug af Forward Rate Agreements (FRA's) og renteswaps. Der er således indenfor en kortere årrække ikke risiko for en rentestigning på Selskabets banklån.

Driftskreditterne, der forrentes på basis af CIBOR 3 mdr. eller lignende sats plus et tillæg, anvendes kun i beskedent omfang, hvorfor renterisikoen er minimal.

Selskabets følsomhed på variabelt forrentet finansiering er, med baggrund i ovennævnte, nedbragt således, at en rentestigning indenfor de nærmeste år kun i begrænset omfang vil kunne påvirke Selskabets drift og økonomiske stilling.

Ved en rentestigning på 1% point vil Selskabets renteudgifter på banklån efter 2 år stige med DKK 0,04 mio. og efter 4 år med DKK 0,5 mio.

Likviditetsrisiko

Selskabets likviditetsrisiko består i ikke at kunne honorere løbende betalinger. En sådan situation kan opstå som følge af svigtende lejebetalinger. Til delvis neutralisering af denne risiko har Selskabet til hensigt at have et likviditetsberedskab på minimum DKK 100 mio. Erhvervelsen af aktier i Norden har betydet, at denne målsætning i en periode ikke har været opfyldt, og likviditetsberedskabet ultimo 2000 udgjorde knap DKK 20 mio.

Pr. 6. marts 2001 udgør likviditetsberedskabet ca. DKK 150 mio.

Samtlige banklån og driftskreditter kan endvidere opsiges med et vist varsel.

Ejendomsrelaterede risici

De ejendomsrelaterede risici knytter sig til værdien af Selskabets ejendomme samt de variabler, der er bestemmende for den løbende indtjening, d.v.s. de driftsmæssige forhold.

Værdien af ejendomsporteføljen

Nedenstående tabel angiver ejendomsværdien og indre værdi pr. aktie ved forskellige afkastkrav til ejendommenes drift før finansiering.

Tabellen er opbygget med udgangspunkt i afkastkravet pr. ultimo 2000, der er opgjort som et vejet gennemsnit for kontor- og boligejendomme.

Sammenhængen mellem afkastkrav og indre værdi

Afkastkrav	Ejend. resultat DKK mio.	Teoretisk markedsværdi DKK mio.	Bogført værdi ejendom DKK mio.	Forskelsværdi DKK mio.	Egenkapital 31.12.00 DKK mio.	Justeret egenkapital DKK mio.	Indre værdi pr. aktie kurs	Ejendoms-værdi pr. m² DKK.
7,75%	135	1.809	1.997	-188	619	487	128	5.978
7,50%	135	1.867	1.997	-130	619	528	139	6.170
7,25%	135	1.929	1.997	-68	619	571	150	6.375
6,99%	135	1.997	1.997	0	619	619	163	6.600
6,75%	135	2.066	1.997	70	619	668	176	6.830
6,50%	135	2.143	1.997	147	619	722	190	7.084
6,25%	135	2.226	1.997	230	619	780	205	7.358

Det angivne beløb for ejendommenes resultat er normaliseret og baseret på 100% udlejning. Driftstallet kan derfor ikke tages som udtryk for budgettal for 2000 eller 2001.

Driftsmæssige risici

Det er ledelsens opfattelse, at risikoen for betalingssvigt hos Selskabets største lejere er meget lav, ligesom risikoen for betalingssvigt blandt boliglejerne anses som værende minimal grundet bl.a. kontraktsvilkårene.

Det er ledelsens vurdering, at Selskabet ved det gældende niveau for markedslejen generelt vil kunne opnå en tilsvarende leje – i en række tilfælde endog en højere leje - når lejeaftaler bliver opsagt, således at Selskabet vil kunne fastholde porteføljens gennemsnitlige leje for kontorlejemål på årligt DKK 765 pr. m².

Med udgangspunkt i porteføljens gennemsnitlige leje for kontorlejemål vil Selskabet i 2001 kunne klare en tomgang i kontorlejemål på ca. 50%, før der opstår et regnskabsmæssigt underskud før kurs- og værdireguleringer.

Ved en tomgang i kontorarealerne på 10% vil dette i forhold til den gennemsnitlige leje på kontorlejemål medføre svigtende lejeindtægter på DKK 12,5 mio.

Forsikringsforhold

Samtlige ejendomme er forsikret på nyværdibetingelser, der inkluderer bygningsbrand og anden bygningsbeskadigelse, svampe- og insektskade, husejeransvar, udvidet rørskadeforsikring, restværdiforsikring og huslejetabsforsikring ved skade. For fredede ejendomme er dækningsomfanget udvidet til at omfatte særlige bygningsgenstande og udsmykninger, som myndighederne måtte forlange retableret efter eventuel skade. For enkelte ældre ejendomme er der en øvre grænse for erstatning i forbindelse med insekt- og svampeskade.

Øvrige risici

Medarbejdere

Der er ikke nogen væsentlig personaleafhængighed i Selskabet, og det er ledelsens opfattelse, at ændringer i medarbejdersammensætningen ikke vil få negativ indflydelse på Selskabets driftsmæssige og økonomiske stilling.

Dygtige og motiverede medarbejdere er dog en vigtig faktor. Evnen til at sikre den fremtidige vækst samt effektivt at styre og håndtere den daglige drift er afhængig af Jeudans muligheder for at tiltrække og fastholde velkvalificerede medarbejdere.

Miljøforhold

Jeudan er ikke bekendt med nogen miljøforurening på Selskabets ejendomme, og Jeudan har derfor ikke iværksat miljøundersøgelser på disse. De nuværende lejere i Jeudans kontorejendomme driver virksomhed, som ikke indebærer nærliggende risiko for miljøforurening.

Påtegninger

Årsregnskabet for 2000 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. marts 2001

DIREKTIONEN

Per W. Hallgren

/ Kim Christiansen
Finansdirektør

BESTYRELSEN

Niels Heering
(formand)

Jens Erik Udsen

Tommy Pedersen

Revisionspåtegning

Vi har revideret det af ledelsen aflagte koncernregnskab og årsregnskab for Jeudan A/S for regnskabsåret afsluttet 31. december 2000.

Den udførte revision

Vi har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte danske revisionsprincipper tilrettelagt og udført revisionen med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at regnskaberne er uden væsentlige fejl eller mangler. Under revisionen har vi ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko efterprøvet grundlaget og dokumentationen for de i regnskaberne anførte beløb og øvrige oplysninger. Vi har herunder taget stilling til den af ledelsen valgte regnskabspraksis og de udøvede regnskabsmæssige skøn samt vurderet, om regnskabernes informationer som helhed er fyldestgørende.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med den danske lovgivnings krav til regnskabsaflæggelsen, og at regnskaberne giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver og passiver, økonomiske stilling samt resultat og af koncernens pengestrøm.

København, den 6. marts 2001

Grothen & Perregaard
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Deloitte & Touche
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Jan Grothen
Statsautoriserede revisorer

Ejner Larsen

Jesper Jørgensen
Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet for 2000 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven og god dansk regnskabsskik, herunder gældende danske vejledninger og de af Københavns Fondsbørs fastlagte retningslinier for børsnoterede selskaber. Der er ikke sket ændring i anvendt regnskabspraksis i forhold til tidligere år, bortset fra at aktiverede låneomkostninger ultimo regnskabsåret er indregnet i markedsværdien for grunde og bygninger. Nettoresultatet og egenkapitalen er ikke påvirket af den foretagne ændring.

Omsætning

Selskabets indtægter repræsenterer primært årets driftsindtægter fra udlejningsejendomme samt administrationshonorar for eksterne ejendomme.

Igangværende arbejder indregnes efter produktionskriteriet, hvilket bevirker, at indtægter og udgifter medtages i resultatopgørelsen i takt med arbejdets udførelse.

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill opføres til anskaffelsespris og afskrives over 5 år.

Materielle anlægsaktiver

Selskabets grunde og bygninger er opført til markedsværdi. Betydende ændringer i markedsværdien føres over resultatopgørelsen. Nettoopskrivninger efter skat bindes i posten opskrivningshenlæggelser under egenkapitalen.

Investeringer i grunde og bygninger beliggende i udlandet, som er helt eller delvis finansieret i lokal udenlandsk valuta, værdiansættes i lighed med tilsvarende indenlandske aktiver til markedsværdi.

Værdiregulering på udenlandske grunde og bygninger, som modsvarer valutakursreguleringer af lån optaget i lokal valuta, driftsføres.

Særindretninger og installationer opføres til anskaffelsespris og afskrives over den forventede driftsøkonomiske brugstid.

Maskiner og inventar opføres til anskaffelsespris og afskrives over den forventede driftsøkonomiske brugstid.

Småanskaffelser under DKK 9.500 er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Værdipapirer opføres til markedsværdien. Ændring i markedsværdien føres over resultatopgørelsen. Nettoopskrivninger bindes i posten opskrivningshenlæggelser under egenkapitalen.

Egne aktier er optaget til anskaffelsespris eller til markedsværdien, hvis denne er lavere. Under egenkapitalen er der optaget en reserve på et tilsvarende beløb.

Kapitalandele i tilknyttede selskaber

Kapitalandele i tilknyttede selskaber er værdiansat efter indre værdis metode (equity-metoden).

Resultat og egenkapital i årsregnskabet for Jeudan A/S stemmer herefter overens med koncernregnskabet.

Tilgodehavender

Værdiansættelsen er foretaget på grundlag af en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Poster i fremmed valuta

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta omregnes til statusdagens kurs. Ydelser, der er betalbare i fremmed valuta, bogføres til kursen på transaktionstidspunktet. Kursreguleringer er indeholdt i resultatopgørelsen.

Skat

Selskabet bogfører den indkomstskat, der hviler på resultatet før indkomstskat, som enten skyldig med 32% eller udskudt skat i balancen med 30%.

Ved ændringer af skattesatsen reguleres den udskudte skat, således at den til enhver tid svarer til den skatteforpligtelse, der vil blive udløst, såfremt selskabets nettoaktiver bliver afhændet til de bogførte værdier.

For de sambeskattede selskaber afsættes den aktuelle skat fuldt ud i moderselskabet.

Hensættelser

Udover udskudt skat indgår der vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til Lejeloven og Lov om midlertidig regulering af boligforholdene samt hensættelser til istandsættelse, der udgiftsføres i resultatopgørelsen og hensættes i balancen.

Pengestrømsopgørelse

Ved udarbejdelsen af pengestrømsopgørelse er der taget udgangspunkt i den indirekte metode.

Resultatopgørelse

Beløb i DKK '000

	NOTE	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2000	1999	2000	1999
Omsætning	1	241.962	141.068	119.128	77.976
Driftsudgifter	2 og 3	-105.171	-50.839	-28.726	-15.268
Bruttoresultat		136.791	90.229	90.402	62.708
Administrationsudgifter	3 og 4	-15.240	-9.540	-9.613	-8.978
Resultat før kapitalandele		121.551	80.689	80.789	53.730
Resultat i tilknyttede selskaber		0	0	33.723	21.730
Resultat før finansielle poster		121.551	80.689	114.512	75.460
Renteindtægter og lignende indtægter	5	3.698	4.462	5.276	1.171
Renteudgifter og lignende udgifter	5	-74.757	-51.462	-66.221	-40.839
Resultat før kurs- og værdiregulering		50.492	33.689	53.567	35.792
Kursgevinst netto	6	67.963	5.860	67.924	1.997
Gevinst ved salg af ejendomme netto		0	1.303	0	0
Regulering ejendomme til markedsværdi	7	49.598	41.450	33.460	42.550
Resultat før skat		168.053	82.302	154.951	80.339
Skat af årets resultat	8	-51.741	-23.946	-38.639	-21.983
Årets nettoresultat		116.312	58.356	116.312	58.356
RESULTATDISPONERING					
Overført fra sidste år				26.070	17.783
Årets overskud				116.312	58.356
Til disposition				142.382	76.139
Der foreslås anvendt således					
Regulering opskrivningsshenlæggelse				24.800	29.066
Regulering reserve tilknyttede selskaber				-22.179	8.216
Regulering af reserve for egne aktier				11.497	3.727
Udbytte egne aktier for foregående år				-1.523	0
Udlodning af udbytte				30.400	9.060
Overført til næste år				99.387	26.070
I alt				142.382	76.139

Balance

Beløb i DKK '000

AKTIVER	NOTE	KONCERN		MODERSELSKAB	
		31/12 2000	31/12 1999	31/12 2000	31/12 1999
Immaterielle anlægsaktiver					
Goodwill		1.433	900	0	0
Immaterielle anlægsaktiver i alt	9	1.433	900	0	0
Materielle anlægsaktiver					
Investeringsejendomme		1.996.644	1.498.752	1.333.465	859.934
Maskiner og inventar		9.363	4.024	5.385	3.680
Materielle anlægsaktiver i alt	10	2.006.007	1.502.776	1.338.850	863.614
Finansielle anlægsaktiver					
Kapitalandele i tilknyttede selskaber		0	0	321.591	380.231
Aktier		15.586	4.045	15.586	4.045
Obligationer		3.377	81.794	3.376	81.792
Finansielle anlægsaktiver i alt	11	18.963	85.839	340.553	466.068
Anlægsaktiver i alt		2.026.403	1.589.515	1.679.403	1.329.682
Tilgodehavender					
Indestående Grundejernes Investeringsfond		8.794	9.672	1.034	753
Igangværende arbejder		34	0	0	0
Igangværende ombygninger		3.412	5.547	1.950	1.449
Debitorer		6.629	4.467	4.251	1.329
Tilgodehavende hos lejere		282	1.113	276	1.033
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber		0	0	30.239	17.061
Tilgodehavende udbytte		0	0	92.363	13.514
Andre tilgodehavender	12	66.693	478	65.705	135
Tilgodehavender i alt		85.844	21.277	195.818	35.274
Likvide beholdninger		2.121	74.059	521	70.573
Omsætningsaktiver i alt		87.965	95.336	196.339	105.847
AKTIVER I ALT		2.114.368	1.684.851	1.875.742	1.435.529

PASSIVER	NOTE	KONCERN		MODERSELSKAB	
		31/12 2000	31/12 1999	31/12 2000	31/12 1999
Egenkapital					
Aktiekapital		380.000	380.000	380.000	380.000
Overkurs ved emission		60.770	60.770	60.770	60.770
Opskrivningshenlæggelse		85.966	49.544	63.350	38.550
Valutakursregulering		234	234	234	234
Reserve tilknyttede selskaber		0	0	0	22.179
Reserve for egne aktier		15.254	3.757	15.254	3.757
Overført resultat		76.771	37.255	99.387	26.070
Egenkapital i alt	13	618.995	531.560	618.995	531.560
Hensættelser					
Hensat til vedligehold		44.742	30.144	19.742	8.601
Udsudt skat	8	124.703	74.405	71.652	33.129
Hensættelser i alt		169.445	104.549	91.394	41.730
Langfristet gæld					
Danske realkreditlån		742.469	632.719	485.211	369.227
Tyske realkreditlån		22.803	30.128	22.803	30.128
Finansieringsinstitutter		322.420	209.233	267.753	153.100
Deposita		54.445	46.963	23.338	17.401
Langfristet gæld i alt	14	1.142.137	919.043	799.105	569.856
Kortfristet gæld					
Kortfristet del af langfristet gæld	15	37.550	31.419	23.484	18.198
Finansieringsinstitutter		86.093	59.813	83.583	59.750
Igangværende arbejder		0	716	0	0
Modtagne forudbetalinger fra lejere		6.177	3.972	3.814	1.410
Gæld til tilknyttede selskaber		0	0	213.736	190.533
Udbytte for regnskabsåret		30.400	9.060	30.400	9.060
Selskabsskat		1.723	1.232	0	648
Anden gæld	16	21.848	23.487	11.231	12.784
Kortfristet gæld i alt		183.791	129.699	366.248	292.383
PASSIVER I ALT		2.114.368	1.684.851	1.875.742	1.435.529

GARANTIER OG FORPLIGTELSE

17

Pengestrømsopgørelse

Beløb i DKK '000

	KONCERN	
	2000	1999
Pengestrømme fra driftsmæssige aktiviteter		
Resultat før skat	168.053	82.302
Korrekktioner for at afstemme årets overskud til likvide midler:		
Regnskabsmæssige afskrivninger	4.311	2.506
Regulering ejendomme til markedsværdi	-49.598	-41.450
Nedskrivning af låneomk. og inventar	16	760
Kursregulering aktier, obligationer og ejd. Tyskland	-344	-429
Stigning/fald i:		
Tilgodehavender	-64.942	-10.575
Hensat til istandsættelser	-5.751	-380
Deposita	2.530	4.553
Anden gæld og periodeafgrænsningsposter m.v.	225	22.302
Pengestrømme fra driftsmæssige aktiviteter i alt	54.500	59.589
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter		
Goodwill netto	-800	-1.000
Investerings ejendomme netto	-450.472	-706.813
Maskiner og inventar netto	-7.162	-3.433
Aktier, obligationer og pantebreve netto	-704.663	-82.937
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt	-1.163.097	-794.183

	KONCERN	
	2000	1999
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter		
Aktieemission	0	286.700
Salgsbeholdning ejendomme	0	12.301
Optagelse / indfrielse (-) af lån netto:		
Realkredit	156.903	360.527
Finansieringsinstitutter	876.215	73.000
Afdrag på lån:		
Realkreditlån	-52.534	-21.790
Finansieringsinstitutter	-38.694	-3.633
Hensat til istandsættelse ved køb af ejendomme	20.349	13.645
Hensat aktuel og udskudt skat ved køb af datterselskaber	0	28.993
Skyldige deposita ved køb af ejendomme	4.952	24.331
Udlodning af udbytte	-7.537	-7.550
Betalt selskabsskat	-952	0
Likvide midler som er deponeret eller pantsat	466	-466
Ændring kassekredit maksimum	1.000	85.000
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt	960.168	851.058
Nettoændring i alt	-148.429	116.464
Likviditetsberedskab primo inklusiv trækingsrettigheder	162.780	46.316
Likviditetsberedskab ultimo inklusiv trækingsrettigheder	14.351	162.780
Afstemning til regnskabet		
Kassekredit maksimum	150.000	149.000
Likvide beholdninger ifølge regnskab	2.121	74.059
Likvide midler som er deponeret eller pantsat	0	-466
Træk på kassekreditter	-137.770	-59.813
Likviditetsberedskab ultimo inklusiv trækingsrettigheder	14.351	162.780

Noter

Beløb i DKK '000

1. OMSÆTNING

	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2000	1999	2000	1999
Lejeindtægter fra investeringsejendomme	170.813	108.278	99.084	65.939
Omsætning ejendomsservice	13.211	7.530	13.211	7.530
Omsætning Jeudan Byg A/S	50.792	20.510	0	0
Øvrige indtægter	7.146	4.750	6.833	4.507
	241.962	141.068	119.128	77.976

For Jeudan Byg A/S er der i resultatopgørelsen indregnet igangværende arbejder til salgspris med t.kr. 6.060 (1999: t.kr. 11.130).

Heraf avance med t.kr. 1.287 (1999: t.kr. 1.886).

2. DRIFTSUDGIFTER

	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2000	1999	2000	1999
Driftsudgifter investeringsejendomme	55.983	28.311	20.721	10.750
Driftsudgifter ejendomsservice	8.005	4.518	8.005	4.518
Driftsudgifter Jeudan Byg A/S	41.183	18.010	0	0
	105.171	50.839	28.726	15.268

3. PERSONALEUDGIFTER

KONCERN	Personale	Direktion	Bestyrelse	I alt 2000	I alt 1999
Gager og lønninger	32.628	1.200	450	34.278	15.112
Udgifter til social sikring	187	21	0	208	745
	32.815	1.221	450	34.486	15.857
 MODERSELSKAB	 Personale	 Direktion	 Bestyrelse	 I alt 2000	 I alt 1999
Gager og lønninger	10.793	1.200	450	12.443	6.500
Udgifter til social sikring	53	21	0	74	219
	10.846	1.221	450	12.517	6.719

Der er ikke udbetalt tantieme til bestyrelsen i regnskabsåret. I regnskabsåret har der i gennemsnit været 105 fuldtidsbeskæftigede i koncernen og 31 fuldtidsbeskæftigede i moderselskabet.

4. HONORAR TIL GENERALFORSAMLINGSVALGTE REVISORER

	MODERSELSKAB	
	Grothen & Perregaard	Deloitte & Touche
Revisionshonorarer for 2000	144	144

5. RENTER TILKNYTTED E SELSKABER

	MODERSELSKAB	
	2000	1999
Renteindtægter tilknyttede selskaber	1.648	706
Renteudgifter tilknyttede selskaber	-12.155	-2.350

6. KURSGEVINST NETTO

	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2000	1999	2000	1999
Kurstab ved salg af obligationer	-1.249	-975	-1.249	0
Kursgevinst ved salg af aktier	974	0	974	0
Kursregulering obligationer og aktier	344	282	344	282
Kursgevinst aktier Norden	88.105	0	88.105	0
Finansieringsudgifter m.v. ved køb af aktier i Norden	-24.476	0	-24.476	0
Tilbageførsel af nedskrivning pantebrev	0	179	0	179
Kurstab låneomlægning	0	-33	0	0
Kursgevinst låneomlægning	4.265	6.407	4.226	1.536
	67.963	5.860	67.924	1.997

7. REGULERING EJENDOMME TIL MARKEDSVÆRDI

	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2000	1999	2000	1999
Opskrivning ejendomme	65.910	49.950	42.947	51.050
Nedskrivning ejendomme	-16.312	-8.500	-9.487	-8.500
	49.598	41.450	33.460	42.550

8. SELSKABSSKAT

	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2000	1999	2000	1999
Skat af ordinært resultat	56.391	23.946	40.710	21.983
Regulering udskudt skat tidligere år fra 32% til 30%	-4.650	0	-2.071	0
Skat af ekstraordinære poster	0	0	0	0
	51.741	23.946	38.639	21.983
Aktuel skat	1.723	937	0	648
Regulering aktuel skat tidligere år	-280	-1.538	116	0
Regulering udskudt skat tidligere år fra 32% til 30%	-4.650	0	-2.071	0
Udskudt skat	54.948	24.547	40.594	21.335
	51.741	23.946	38.639	21.983
Udskudt skat				
Udskudt skat 1/1	74.405	22.692	33.129	11.788
Tilgang / regulering i forbindelse med køb af datterselskab	0	27.160	0	0
Regulering udskudt skat tidligere år	-4.650	6	-2.071	6
Regulering i året	54.948	24.547	40.594	21.335
Udskudt skat 31/12	124.703	74.405	71.652	33.129

Koncernen og moderselskabet har betalt t.kr. 952 i selskabsskat i regnskabsåret. Den udskudte skat vedrører anlægsaktiver. Moderselskabet er sambeskattet med datterselskaberne Jeudan I A/S til Jeudan IV A/S samt Jeudan Byg A/S. Jeudan V ApS er sambeskattet med Jeudan VI A/S. Der påhviler Jeudan V ApS og Jeudan VI A/S en aktuel skat på tkr. 1.723. Den aktuelle skat er afsat i Jeudan V ApS (moderselskab).

9. IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

KONCERN	Goodwill
Anskaffelsespriser 1/1	1.000
Tilgang i årets løb	800
Afgang i årets løb	0
Anskaffelsespriser 31/12	1.800
Akkumulerede afskrivninger 1/1	100
Årets afskrivninger	267
Afgang i årets løb	0
Akkumulerede afskrivninger 31/12	367
Bogført værdi 31/12 2000	1.433
Bogført værdi 31/12 1999	900

10. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Udlejnings- ejendomme	Installationer og særindretninger	Låne- omkostninger	Investerings- ejendomme i alt	Maskiner og inventar
KONCERN					
Anskaffelsespriser 1/1	1.408.927	6.383	15.253	1.430.563	5.909
Reklassifikation låneomk. og særindretninger	20.457	-	-	20.457	-
Tilgang i årets løb	443.409	4.880	2.183	450.472	8.394
Afgang i årets løb	0	-8.283	-17.436	-25.719	-2.332
Anskaffelsespriser 31/12	1.872.793	2.980	0	1.875.773	11.971
Valutakursregulering 1/1	-293	0	0	-293	0
Regulering i årets løb	64	0	0	64	0
Valutakursregulering 31/12	-229	0	0	-229	0
Opskrivning 1/1	114.206	0	0	114.206	0
Regulering i årets løb	65.910	0	0	65.910	0
Opskrivning 31/12	180.116	0	0	180.116	0
Nedskrivning 1/1	41.541	0	0	41.541	0
Regulering i årets løb	16.312	0	0	16.312	0
Nedskrivning 31/12	57.853	0	0	57.853	0
Akkumulerede afskrivninger 1/1	0	2.155	2.028	4.183	1.885
Årets afskrivninger	0	1.172	1.049	2.221	1.823
Afgang i årets løb	0	-2.164	-3.077	-5.241	-1.100
Akkumulerede afskrivninger 31/12	0	1.163	0	1.163	2.608
Bogført værdi 31/12 2000	1.994.827	1.817	0	1.996.644	9.363
Bogført værdi 31/12 1999	1.481.299	4.228	13.225	1.498.752	4.024

Den offentlige vurdering af koncernens danske ejendomme udgør t.kr. 1.590.907. Den bogførte værdi af koncernens danske ejendomme andrager t.kr. 1.967.425.

Til sikkerhed for obligationslån og tyske prioritetslån er der i koncernens ejendomme tinglyst pantesikkerhed for t.kr. 818.148 og for t.D-mark 17.350.

Til sikkerhed for øvrige gældsforpligtelser er der i koncernens ejendomme tinglyst ejerantebreve på t.kr. 451.367, skadesløsbreve på t.kr. 188.000 og Grundschuldbriefe på t.D-mark 2.520.

10. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER (Fortsat)

	Udlejnings- ejendomme	Installationer og særindretninger	Låne- omkostninger	Investerings- ejendomme i alt	Maskiner og inventar
MODERSELSKAB					
Anskaffelsespriser 1/1	789.851	5.038	12.577	807.466	5.424
Reklassifikation låneomk. og særindretninger	17.736	-	-	17.736	-
Tilgang i årets løb	434.921	4.621	2.183	441.725	4.080
Afgang i årets løb	0	-7.456	-14.760	-22.216	-2.001
Anskaffelsespriser 31/12	1.242.508	2.203	0	1.244.711	7.503
Valutakursregulering 1/1	-293	0	0	-293	0
Regulering i årets løb	64	0	0	64	0
Valutakursregulering 31/12	-229	0	0	-229	0
Opskrivning 1/1	96.882	0	0	96.882	0
Regulering i årets løb	42.947	0	0	42.947	0
Opskrivning 31/12	139.829	0	0	139.829	0
Nedskrivning 1/1	40.385	0	0	40.385	0
Regulering i årets løb	9.487	0	0	9.487	0
Nedskrivning 31/12	49.872	0	0	49.872	0
Akkumulerede afskrivninger 1/1	0	2.052	1.684	3.736	1.744
Årets afskrivninger	0	815	882	1.697	1.183
Afgang i årets løb	0	-1.893	-2.566	-4.459	-809
Akkumulerede afskrivninger 31/12	0	974	0	974	2.118
Bogført værdi 31/12 2000	1.332.236	1.229	0	1.333.465	5.385
Bogført værdi 31/12 1999	846.055	2.986	10.893	859.934	3.680

Den offentlige vurdering af moderselskabets danske ejendomme udgør t.kr. 1.030.102. Den bogførte værdi af moderselskabets danske ejendomme andrager t.kr. 1.304.833.

Til sikkerhed for obligationslån og tyske prioritetslån er der i moderselskabets ejendomme tinglyst pantesikkerhed for t.kr. 530.284 og for t.D-mark 17.350.

Til sikkerhed for øvrige gældsforpligtelser er der i moderselskabets ejendomme tinglyst ejerpantebreve på t.kr. 451.367, skadesløsbreve på t.kr. 18.000 og Grundschedbriefe på t.D-mark 2.520.

11. FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

		Egne aktier	Øvrige aktier	Aktier i alt	Obligationer
KONCERN					
Anskaffelsespriser 1/1		3.757	300	4.057	81.589
Tilgang		36.003	0	36.003	33.281
Afgang		-24.505	0	-24.505	-112.008
Anskaffelsespriser 31/12		15.255	300	15.555	2.862
Opskrivning 1/1		0	19	19	603
Årets opskrivninger		0	24	24	-88
Opskrivning 31/12		0	43	43	515
Nedskrivning 1/1		0	31	31	398
Årets nedskrivninger		0	0	0	0
Tilbageførsel af nedskrivninger		0	-19	-19	-398
Nedskrivning 31/12		0	12	12	0
Bogført værdi 31/12 2000		15.255	331	15.586	3.377
Bogført værdi 31/12 1999		3.757	288	4.045	81.794
	Aktier i tilknyttede selskaber	Egne aktier	Øvrige aktier	Aktier i alt	Obligationer
MODERSELSKAB					
Anskaffelsespriser 1/1	358.052	3.757	300	362.109	81.587
Tilgang	0	36.003	0	36.003	33.281
Afgang	0	-24.505	0	-24.505	-112.007
Anskaffelsespriser 31/12	358.052	15.255	300	373.607	2.861
Opskrivning 1/1	22.179	0	19	22.198	603
Årets opskrivninger	1.298	0	24	1.322	0
Tilbageførsel af opskrivninger	-11.863	0	0	-11.863	-88
Opskrivning 31/12	11.614	0	43	11.657	515
Nedskrivning 1/1	0	0	31	31	398
Årets nedskrivninger	48.075	0	0	48.075	0
Tilbageførsel af nedskrivninger	0	0	-19	-19	-398
Nedskrivning 31/12	48.075	0	12	48.087	0
Bogført værdi 31/12 2000	321.591	15.255	331	337.177	3.376
Bogført værdi 31/12 1999	380.231	3.757	288	384.276	81.792

11. FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER (FORTSAT)

Tilknyttede selskaber	Hjemsted	Købsår	Selskabskapital	Ejerandel
Jeudan I A/S	København	1997	17.380	100%
Jeudan II A/S	København	1997	17.380	100%
Jeudan III A/S	København	1997	17.380	100%
Jeudan IV A/S	København	1996	500	100%
Jeudan V ApS	København	1999	5.000	100%
Jeudan VI A/S ¹	København	1999	10.000	100%
Jeudan Byg A/S	København	1999	500	100%

¹ Jeudan VI A/S er et 100% ejet datterselskab af Jeudan V ApS

Egne aktier

	Antal	Købs-/salgspris	% af aktiekapital
Beholdning 1/1	29.342	3.757	0,77%
Tilgang	268.803	36.003	7,07%
Afgang	-185.796	-24.505	-4,89%
Beholdning 31/12	112.349	15.255	2,96%

12. ANDRE TILGODEHAVENDER

I andre tilgodehavender er i såvel koncernen som moderselskabet indeholdt tilgodehavende ved salg af aktier i Norden. Jeudan erhvervede i november 2000 2.205.185 aktier i Norden til kurs 350,00. Aktierne i Norden blev afhændet i februar 2001 til kurs 390,00.

Salgspris aktier i Norden	859.997
Låneoptagelse og træk på kassekredit i.f.b.m. aktiekøb	-771.892
Finansieringsudgifter m.v.	-15.569
Udgifter til rådgivere m.v.	-8.907
Tilgodehavende ved salg af aktier i Norden	63.629

13. EGENKAPITAL

Aktiekapitalen består af 3.800.000 aktier á kr. 100,-.

	KONCERN	MODERSELSKAB
Aktiekapital 1/1	380.000	380.000
Regulering i året	0	0
Aktiekapital 31/12	380.000	380.000
Overkurs ved emission 1/1	60.770	60.770
Regulering i året	0	0
Overkurs ved emission 31/12	60.770	60.770
Opskrivning 1/1	49.544	38.550
Regulering i året	36.422	24.800
Opskrivning 31/12	85.966	63.350
Valutakursregulering 1/1	234	234
Regulering i året	0	0
Valutakursregulering 31/12	234	234
Reserve tilknyttede selskaber 1/1	0	22.179
Regulering i året	0	-22.179
Reserve tilknyttede selskaber 31/12	0	0
Reserve for egne aktier 1/1	3.757	3.757
Regulering i året	11.497	11.497
Reserve for egne aktier 31/12	15.254	15.254
Overført resultat 1/1	37.255	26.070
Årets resultat	116.312	116.312
Overført til opskrivningshenlæggelse	-36.422	-24.800
Overført fra reserve tilknyttede selskaber	0	22.179
Overført til reserve for egne aktier	-11.497	-11.497
Tilbageførsel udbytte egne aktier for foregående år	1.523	1.523
Udlodning af udbytte	-30.400	-30.400
Overført resultat 31/12	76.771	99.387

14. L A N G F R I S T E T G Æ L D

	Langfristet gæld	Langfristet gæld der forfalder efter 5 år	Gennemsnitlig restløbetid i år	Gennemsnitlig rente i procent for år 2001
KONCERN				
Danske realkreditlån	742.469	605.211	15	6,1
Tyske realkreditlån	22.803	22.256	15	6,4
Finansieringsinstitutter	322.420	281.407	13	6,1
Deposita	54.445	54.445	-	-
I alt	1.142.137	963.319	-	-

	Langfristet gæld	Langfristet gæld der forfalder efter 5 år	Gennemsnitlig restløbetid i år	Gennemsnitlig rente i procent for år 2001
MODERSELSKAB				
Danske realkreditlån	485.211	406.121	17	6,4
Tyske realkreditlån	22.803	22.256	15	6,4
Finansieringsinstitutter	267.753	242.607	13	6,1
Deposita	23.338	23.338	-	-
I alt	799.105	694.322	-	-

For moderselskabet og koncernen gælder, at stående lån for henholdsvis t.kr. 22.999 og t.kr. 33.682 udløber i år 2002 til 2003. De stående lån vil umiddelbart ved udløb blive erstattet af nye realkreditlån.

Rentesikring af banklån

	KONCERN		MODERSELSKAB	
Banklån med fast rente indtil:	Swap	FRA-aftale	Swap	FRA-aftale
9. januar 2003	0	10.000	0	10.000
31. december 2001	5.000	0	0	0
16. december 2002	40.000	0	0	0
15. december 2003	9.000	0	9.000	0
10. marts 2005	100.000	0	100.000	0
29. september 2005	20.120	0	20.120	0
31. december 2005	108.600	0	98.933	0
30. juni 2010	29.700	0	29.700	0
I alt	312.420	10.000	257.753	10.000

For samtlige banklån gælder, at renten fastsættes ud fra CIBOR + et tillæg. Hovedparten af banklånene er rentesikret ved en renteswap, der er en aftale om en fast rente for en aftalt periode. Et enkelt banklån er rentesikret ved FRA'er (Forward Rate Agreements). FRA-aftaler består typisk af flere renteaftaler af en varighed på 3 til 24 måneder.

15. KORTFRISTET DEL AF LANGFRISTET GÆLD

	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2000	1999	2000	1999
Afdrag på prioritetsgæld næste år	29.797	27.785	17.197	16.031
Afdrag på finansieringsinstitutter næste år	7.753	3.634	6.287	2.167
I alt	37.550	31.419	23.484	18.198

16. ANDEN GÆLD

	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2000	1999	2000	1999
Leverandørgæld	9.823	9.512	5.602	5.170
Moms	2.434	3.300	0	1.691
Anden gæld i øvrigt	9.591	10.675	5.629	5.923
I alt	21.848	23.487	11.231	12.784

17. EVENTUALFORPLIGTELSE OG SIKKERHEDSSTILLELSE

I forbindelse med byfornyelse af to af koncernens ejendomme er der tinglyst pantesikkerheder for indekslån for t.kr. 1.347. Indeks lånene er ikke indarbejdet i koncernens balance, da koncernen modtager 100% ydelsesstøtte for disse lån og således ikke skal betale hverken afdrag, rente eller bidrag, ligesom sikkerhederne rykker for efterfølgende finansiering.

Der er tinglyst ejerantebrev for t.kr. 43.185 med pant i koncernens ejendomme. Ejerantebrevene er i koncernens besiddelse.

Jeudan A/S har afgivet selvskyldnerkaution over for datterselskabet Jeudan IV A/S til sikkerhed for bankgæld.

Københavns kommune er i henhold til tinglyst deklaration af 7. november 1990 berettiget til at tilbagekøbe ejendommene Øster Alle 40-44, 46-52 og 54-58, matr. nr. 6177, 6176 og 6178 Udenbys Klædebo i år 2020. Koncernen kan ved betaling af t.kr. 1.000 den 1. april 2020 forlænge tilbagekøbsperioden med yderligere 40 år, således at ejendommen kan tilbagekøbes af Københavns Kommune i år 2060.

Københavns kommune er i henhold til tinglyst deklaration af 6. juli 1954 berettiget til at tilbagekøbe ejendommen Bygmestervej 5, matr. nr. 1149 Utterslev i år 2060.

Aktier i datterselskaberne Jeudan I A/S, Jeudan II A/S og Jeudan III A/S nom. t.kr. 52.140 er håndpantset til fordel for långiver.

Jeudan Byg A/S har tegnet garantier for igangværende arbejder for t.kr. 1.532.

Datterselskabet Jeudan VI A/S har leaset driftsmateriel. Den samlede leasingforpligtelse udgør t.kr. 430.

Bortset fra ovenstående påhviler der ikke koncernen kautions, garanti- eller andre forpligtelser, udover de i regnskabet anførte.