

## JEUDAN A/S

År 2025, den 9. april, kl. 16.30 afholdtes ordinær generalforsamling i Jeudan A/S, CVR 14246045, hos Dansk Industri, Industriens Hus, H.C. Andersens Boulevard 18, 1553 København K.

Generalforsamlingen kunne følges på webcast via Jeudans hjemmeside.

Advokat Christina Bruun Geertsen valgtes til dirigent og konstaterede med de tilstedeværendes tilslutning, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig. Repræsenteret på generalforsamlingen var nom. DKK 976.070.440, svarende til 48.803.532 stemmer eller 88,17 % af selskabets samlede aktiekapital på nom. DKK 1.108.644.500 efter reduktion for egne aktier. Herudover var selskabets adm. direktør Per W. Hallgren, selskabets direktør Søren B. Andersson, selskabets bestyrelsesformand og revisor til stede, ligesom den resterende del af bestyrelsen.

Dagsordenen var som følger i henhold til vedtægternes § 7:

1. Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år
2. Forelæggelse af den reviderede årsrapport til godkendelse
3. Beslutning om anvendelse af årets resultat
4. Præsentation af og vejledende afstemning om vederlagsrapporten
5. Behandling af forslag, som måtte være fremsat af bestyrelsen eller aktionærer

Bestyrelsen havde stillet følgende forslag:

- I. Forslag om fastsættelse af bestyrelseshonorar for 2025
  - II. Forslag om fornyelse af bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen
  7. Valg af revisorer
  8. Eventuelt

### ad 1, 2 og 3:

Jeudan indledte generalforsamlingen med at vise en film om højdepunkterne i Jeudan fra året der er gået (2024).

Herefter fremlagde bestyrelsesformand Niels Jacobsen bestyrelsens beretning for 2024. Niels Jacobsen indledte med at konstatere, at 2024 blev endnu et samfundsøkonomisk vanskeligt år med volatile markedsforhold og usikkerhed på de nationale markeder, samtidig med at der var og fortsat er stor geopolitisk usikkerhed rundt om i verden. Det er en udvikling, der har medført bekymring og tilbageholdenhed blandt flere af Jeudans kunder. Jeudan har tidligere støttet trofaste kunder, der har haft brug for en hjælpende hånd, men Jeudan har også oplevet kunder, der trods et vanskeligt år har ønsket at udvide

deres engagement hos Jeudan. Jeudan har intensiveret dialogen med kunderne, justeret på vilkårene og udvidet udbuddet af serviceydelse - så kunderne i højere grad kan fokusere på at drive deres forretning.

Trods de vanskelige markedsforhold kunne Jeudan afslutte året med et driftsresultat på DKK 1 mia. og DKK 80 mio. på baggrund af en omsætning på DKK 1 mia. og DKK 709 mio. De opnåede resultater i 2024 ligger inden for de udmeldte forventninger, og driftsresultatet eller EBIT er over de seneste fem år øget med ca. 30%. De stigende, korte renter og et øget forretningsomfang medførte et ventet fald i resultatet før kurs- og værdireguleringer. Bestyrelsen betragter på den baggrund de opnåede resultater i 2024 som tilfredsstillende. Negative reguleringer af de finansielle gældsforpligtelser som følge af et fald i de mellemlange renter i andet halvår og en mindre samlet opskrivning af ejendomsværdierne medfører et resultat før skat på DKK 143 mio. Niels Jacobsen nævnte, at resultaterne bekræfter, at Jeudans forretningsmodel forsat er velfungerende.

Niels Jacobsen redegjorde for Jeudans forretningsmodel, der forsat primært fokuserer på investeringer i velbeliggende ejendomme i København og på Frederiksberg med langsigtet ejerskab for øje, ordentlig og nærværende service ved betjening af kunderne, gode og fleksible kontraktvilkår, finansieringsstrategi med renteaftaler i mere end 7,5 år på 70-90 % af finansieringen bestående af realkreditlån med lang løbetid, ansvarlig virksomhedsdrift og relevante bidrag til den grønne omstilling.

Niels Jacobsen nævnte, at til trods for et forsat lavt udbud af klassiske og velbeliggende ejendomme, har Jeudan i 2024 kunne indgå aftaler om køb af to spændende historiske ejendomme for ca. DKK 325 mio.: Kontorejendommen Rosenborggade 15-17, København K, på ca. 6.000 kvadratmeter og kontorejendommen Folke Bernadottes Allé 45, København Ø, på godt 3.300 kvadratmeter. Jeudan er hertil startet 2025 med at indgå aftale om køb af kontorejendommen Bredgade 73 i København K på ca. 1.600 kvadratmeter for godt DKK 60 mio., og ejer i forvejen tvillingejendommen Bredgade 75 – og en del andre ejendomme i Bredgade. I 2024 frasolgte Jeudan en detailejendom i Albertslund og en lager- og logistikejendom i Kastrup for samlet DKK 53 mio. Mere end 95 % af ejendomsporteføljen er beliggende i København og på Frederiksberg.

Niels Jacobsen nævnte, at Jeudans aktivside består af velbeliggende ejendomme for DKK 35 mia. Passivsiden består af en egenkapital på over DKK 12 mia., udskudt skat på næsten DKK 3 mia., og realkreditfinansiering på godt DKK 20 mia., hvor Jeudan i efteråret 2024 øgede omfanget af fastrenteaftaler fra ca. 74 % til 88 % med en gennemsnitlig løbetid på ca. 9 år.

Niels Jacobsen konstaterede, at Jeudan med denne balancesammensætning kombineret med en stabil indtjening, fornuftige kapitalforhold, en kompetent organisation og et relevant udbud af serviceydelser, har et godt udgangspunkt for yderligere ejendomsopkøb i de kommende år, og hvis mulighederne byder sig for at fortsætte sin aktive rolle i udviklingen af København.

Herefter bemærkede Niels Jacobsen, at på en dag som denne (9. april 2025 red.) var det relevant at kommentere på den globale økonomiske uro med udgangspunkt i et Jeudan perspektiv. Dansk økonomi har et relativt solidt udgangspunkt. Dansk økonomi er dog samtidig en åben økonomi, som er afhængig af global samhandel og vil således også blive påvirket af en eventuel økonomisk afmatning. En lavere samfundsøkonomisk aktivitet vil påvirke danske virksomheder på tværs af brancher og geografi, men præcis hvor meget og hvordan er endnu uvist. Jeudan har ingen planer om at ændre i sin strategi som følge af den aktuelle uro, men følger naturligvis situationen tæt. Niels Jacobsen bemærkede i øvrigt, at Jeudan har søgt at forberede sig grundigt.

Med udgangen af 2024 havde Jeudan en egenkapitalandel på 33,1 %. På basis af Jeudans udbyttepolitik kan der ske udbetaling af udbytte, dog med en skelen til forventningerne om at kunne foretage yderligere ejendomsinvesteringer de kommende år. Efter en samlet vurdering, indstiller bestyrelsen, at der for regnskabsåret 2024 udbetales et udbytte på DKK 3 pr. aktie, hvilket svarer til en samlet udlodning på DKK 166 mio., svarende til 28 % af resultat før kurs- og værdireguleringer.

Niels Jacobsen redegjorde for Jeudans selskabsledelse, hvor bestyrelsen løbende forholder sig til rammerne for og processerne i selskabets ledelse for at sikre, at Jeudan til enhver tid er i stand til at løse de ledelsesmæssige opgaver bedst muligt. Jeudan følger anbefalingerne fra Komitéen for god Selskabsledelse, bortset fra at et flertal af bestyrelses- og udvalgsmedlemmerne ikke er uafhængige. Jeudan har to aktionærer, der hver ejer mere end 40 % af aktierne, hvilket har betydning for sammensætningen af bestyrelsen. Den ifølge anbefalingerne manglende uafhængighed vurderes derfor i Jeudan at være velbegrunderet og hensigtsmæssig.

Den årlige bestyrelsesevaluering, der i 2024 blev foretaget med ekstern bistand, viste blandt andet, at bestyrelsesmedlemmerne arbejder godt sammen, og såvel kollektivt som individuelt repræsenterer medlemmerne relevante kompetenceområder. Bestyrelsesmedlemmerne har alle et højt fremmøde, og bestyrelsens øvrige ledelses- og bestyrelsesposter er på et rimeligt niveau i forhold til hvervet i Jeudan under hensyntagen til posternes antal, niveau og kompleksitet. Samspillet mellem bestyrelsen, bestyrelsesudvalgene og direktionen er velfungerende og med et målrettet kommercielt fokus. Niels Jacobsen henviste til Jeudans årsrapport, hvor der er redegjort for de enkelte bestyrelsesmedlemmers bestyrelseskompetencer, øvrige ledelseshverv, deres samlede vederlag, antal aktier samt fremmødestatus til bestyrelses- og udvalgsmøderne, ligesom der omhyggeligt er redegjort for alle anbefalingerne.

Niels Jacobsen fremhævede i forbindelse hermed, at bestyrelsen på baggrund af henvendelse fra medarbejderne i Jeudan koncernen har besluttet at etablere medarbejderrepræsentation i bestyrelsen, hvorfor det forventes at bestyrelsen efter sommeren udvides med 3 medarbejderrepræsentanter. Bestyrelsen ser frem til et konstruktivt samarbejde.

Niels Jacobsen omtalte Jeudans vederlagspolitik, som blev godkendt på generalforsamlingen sidste år (2024). I henhold til vederlagspolitikken og som beskrevet i vederlagsrapporten aflønnes Jeudans bestyrelse med et fast honorar og er ikke omfattet af incitamentsafhængig aflønning. Honoraret har ikke været reguleret siden 2019, hvorfor det på årets generalforsamling indstilles til en stigning i grundhonoraret fra DKK 300.000 til DKK 350.000, samt til at udvalghonoraret, der ikke har været reguleret siden 2016, ændres fra DKK 75.000 til DKK 100.000. Hermed vurderes honoraret markedskonformt og afspejler kravene til medlemmernes kompetencer og indsats. Løn og ansættelsesforhold for direktionen fastsættes af bestyrelsen mindst en gang om året på baggrund af en indstilling fra nominerings- og vederlagsudvalget, der udgøres af formandskabet. Lønnen består af fast løn med mulighed for årlig lønregulering, bonus samt sædvanlige goder. Aflønningen tager et naturligt sigte i dels de opnåede resultater, dels bestyrelsens ønske om at sikre Jeudans fortsatte mulighed for at tiltrække og fastholde en kvalificeret direktion. Elementerne i den samlede aflønning sammensættes med udgangspunkt i markedspraksis, Jeudans specifikke behov samt et ønske om gennemsækelighed, hvormed sikres sammenhæng til Jeudans strategi samt såvel kortsigtede som langsigtede resultater. Niels Jacobsen nævnte, at det er bestyrelsens opfattelse, at vederlagene til såvel bestyrelsen som direktionen understøtter Jeudans strategi og er i overensstemmelse med Jeudans interesser, god praksis og anbefalingerne for god selskabsledelse.

Niels Jacobsen henviste til, at Jeudan de seneste fire år har udarbejdet en årlig Ansvarlighedsrapport, der samler virksomhedens ESG-indsatser. Da Jeudan i 2024 blev underlagt EU's CSRD-direktiv, er denne rapport blevet afløst af en bæredygtighedsrapportering inkluderet i årsrapporten. Denne rapportering overholder formalia til denne type rapportering, og Jeudans revisor har afgivet en erklæring med begrænset sikkerhed.

De ESG initiativer, som Jeudan har igangsat, har forsat udgangspunkt i Jeudans kerneværdier om ordentlighed, ansvarlighed og tilgængelighed. Niels Jacobsen nævnte, at værdierne også er tydelige i både Jeudans samfundsgavnlige aktiviteter

og i Jeudans direkte og indirekte bidrag til samfundet, hovedaktionærernes fonde og Jeudans partnerskabsaftaler med Foreningen Skyggeborn, Børneriget Fonden, Velkommen Hjem, Real Care og Interforce. Samfundsansvaret er således en grundsten i Jeudans kultur, og noget der betyder meget for Jeudans medarbejdere.

Afslutningsvis takkede Niels Jacobsen Jeudans medarbejdere for deres indsats for Jeudan, og nævnte at de også i 2024 har ydet en stor indsats, hvor tilgængelighed og tæt dialog med kunderne har været altafgørende. Niels Jacobsen nævnte, at udover at Jeudan har gode, kundefokuserede medarbejdere, så vil Jeudan også gerne være bedst til medarbejdere. Der gavner det at have en god mangfoldighed. Blandt de funktionæransatte i koncernen har Jeudan 52 % kvinder og 48 % mænd, og i chefgruppen har Jeudan 44 % kvinder og 56 % mænd. I Jeudan A/S, som man efter årsregnskabsloven skal rapportere særskilt om, er der i chefgruppen - hvori executive committee indgår - en fordeling med 52 % kvinder og 48 % mænd.

I forlængelse heraf fremhævede Niels Jacobsen praktikant Jonas Krøyer, der var i praktik i Jeudans Energi- og Miljøafdeling, og indstillede Jeudan til "Årets Erhvervsakademi Praktik 2024". Blandt de mere end 8.500 indstillede praktikophold vandt Jeudan prisen.

Niels Jacobsen takkede endvidere Jeudans kunder, øvrige samarbejdspartnere og langsigtede finansielle partnere, Jeudans direktion og ledelse samt bestyrelsen. Niels Jacobsen sluttede af med at takke Jeudans aktionærer for opbakningen.

Administrerende direktør Per W. Hallgren gennemgik udviklingen på ejendomsmarkedet. Per W. Hallgren indledte med at give en kort orientering om ejendomsmarkedets udvikling med fokus på København.

Transaktionsomfanget i Hovedstadsområdet blev på DKK 31 mia., der er en stigning i forhold til 2023. Ses bort fra 2023 er niveauet dog det laveste siden 2014. Hovedstadsområdet, og her særligt København, har bevaret sin position som det mest likvide marked i Danmark med en markedsandel på ejendomstransaktioner, der er steget fra 50 % i 2023 til 60 % i 2024. Trods de lidt udfordrende markedsforhold dokumenterer København sin robuste position, bl.a. ved fortsat højere vækst i BNP sammenlignet med den nationale vækst, ligesom BNP pr. indbygger fortsat er højere end landsgennemsnittet. Per W. Hallgren bemærkede, at København dokumenterer sin førende position på de fleste samfundsøkonomiske nøgletal, herunder husstandsindkomst, uddannelse, befolkningsudvikling og produktivitet. På trods af politiske initiativer, der måske ubevidst bremser den gode erhvervsudvikling, forsøger Jeudan løbende at yde dem lidt rådgivning for at begrænse skadevirkningerne.

På landsplan steg transaktionsvolumen marginalt fra DKK 45 mia. til DKK 52 mia. Stigningen kom i hus ud fra flere større handler i december 2024, hvilket Per W. Hallgren bemærkede måske var lovende for 2025, selvom den overordnede usikkerhed er steget siden årsskiftet. Boligejendomme var det mest populære segment blandt investorerne og udgjorde næsten 50 % af den samlede transaktionsvolumen. 25 % relaterer sig til industri- og logistikejendomme, og der har været større interesse end tidligere for dette segment, som hertil også trækkes op af enkelte større handler. Kontorejendomme udgør ca. 14 %, og Per W. Hallgren konstaterede, at det er primært danske investorer, der har bevaret interessen her. Udenlandske investorer har derimod været tilbageholdende, hvilket blandt andet kan skyldes tendenserne i andre lande, hvor andelen af hjemmearbejde er væsentligt større end i Danmark, formentlig begrundet i kulturforskelle og en mere udfordrende infrastruktur.

Tallene for påbegyndte byggerier er på et meget lavt niveau - antallet af påbegyndte byggerier af etageboliger var 28 % lavere end i 2023, og antallet af påbegyndte byggerier af erhvervsbygninger var 66 % lavere end i 2023. I forhold til det gennemsnitlige niveau for de seneste ti år fra 2012-2023 var antallet af boligbyggerier 60 % lavere i 2024, og erhvervsbyggeriet

73 % lavere end de seneste ti års gennemsnit. Per W. Hallgren nævnte, at den lave byggeaktivitet skyldes en række forhold, herunder inflation og højere renter. Hertil kommer en forringelse af rammevilkår, som primært skyldes myndighedsregulering, for långivning til ejendomsvirksomheder, som de seneste år er blevet forringet og priserne forøget. Disse omstændigheder påvirker dog markedsløjen i opadgående retning.

Den generelle opbremsning i påbegyndte byggerier har også ramt opførelsen af boligejendomme, hvilket forventes at bidrage til et nedadgående pres på tomgangen. Markedslejeniveauet i nyopførte boligejendomme er pt. næsten DKK 2.300 pr. kvadratmeter og er over de seneste 10 år steget med ca. 30 %. Per W. Hallgren nævnte, at Jeudan vurderer, at tomgangen i boligejendomme generelt vil være lav, men at udviklingsområder med nyopførte og ensartede ejendomme, som der er en del af i København, fortsat oplever en højere tomgang og en generelt højere omsætningshastighed på lejemålene. Jeudan vurderer derfor fortsat, at dette segment ikke bør være en del af Jeudans aktiviteter, men markedet følges tæt.

For kontorejendomme i København og på Frederiksberg, som er Jeudans primære fokusområde, er tendensen et stabilt nettostartafkast for såvel primære som sekundære kontorejendomme. Afkastkravene ligger dog fortsat på et lavt niveau historisk set. Store dele af Jeudans portefølje er lokaliseret i Frederiksstaden, hvor afkastkravene generelt er lavere end det samlede centrale København, og Jeudan vil fortsat udbygge sin position, hvis der er gode muligheder herfor. Samtidig vurderer Jeudan løbende muligheden for frasalg af ejendomme udenfor København, hvis priser og vilkår findes relevante.

Om tomgangen bemærkede Per W. Hallgren, at den ved udgangen af september 2024 lå på 6 %, svarende til niveauet ultimo 2023. Set over en tiårig periode har tomgangen gennemsnitligt været ca. 7 % per år. Jeudans udlejningsprocent i København og på Frederiksberg, hvor mere end 95 % af ejendomsporteføljen er beliggende, udgjorde ved årets udgang 95,9 %, svarende til en tomgang på ca. 4 %, der fortsat er pænt under markedets tomgangsniveau. Efter en stille start i 2024 har interessen fra såvel nye som eksisterende kunder medført en høj fremvisningsaktivitet. Jeudans muligheder for at møde kundernes forventninger med fleksible vilkår uden binding og med mulighed for med kort frist at flytte internt i Jeudan har vist sig gavnlige. Jeudan kan dermed fortsat konstatere, at et højt serviceniveau, centralt beliggende kontorlokaler, gode parkeringsforhold og ikke mindst fleksible kontrakter uden binding står højt på kundernes ønskelister. Per W. Hallgren fortalte, at Jeudan i andet halvår 2024 indgik og genforhandlede flere, større lejekontrakter med indflytning i løbet af 2025. I hele 2024 har Jeudan indgået nye kontrakter med en samlet årlig leje på DKK 175 mio. fordelt på ca. 83.000 m<sup>2</sup>. Kunder, der forlod Jeudan, svarede til en årsleje på DKK 156 mio. Nettoudlejningen blev dermed positiv med DKK 19 mio., hvilket i lyset af de udfordrede markedsforhold er tilfredsstillende. De seneste fem år har Jeudan indgået og genforhandlet kontrakter for samlet DKK 850 mio., og nettoudlejningen har udgjort samlet DKK 122 mio.

Per W. Hallgren nævnte, at kundernes bekymringer om en usikker fremtid stiller krav til Jeudan. Per W. Hallgren glædede sig derfor over, at 30 % af de mere end 500 indflytninger i 2024 var eksisterende Jeudan kunder, der flyttede internt mellem Jeudan lejemål. Dette mener han bekræfter, at Jeudan er en samarbejdspartner og ikke blot en udlejer. Jeudan ønsker i alle henseender at være en relevant og imødekomende samarbejdspartner overfor alle kunder, dog kan den tætte dialog med eksisterende kunder ikke stå alene. Derfor gennemføres løbende vækstfokusanalyser blandt relevante beslutningstagere, når det kommer til valg af kontorlokaler. Fra den seneste af disse fremhævede Per W. Hallgren, at 32 % af de adspurgte er i overvejelser omkring deres nuværende lokaler, og at valgkriterierne blandt andet går på fleksible vilkår, der understøtter den stigende usikkerhed, nyistandsatte lokaler og en pålidelig udlejer. Valgkriterier, som i kundernes optik karakteriserer en relevant samarbejdspartner – og som han mener at Jeudan kan levere.

Per W. Hallgren henviste til Jeudans bæredygtighedsrapportering og i lyset af overgangen hertil og dens omfang på 100 sider og komplekse karakter, valgte han at fremhæve visse af Jeudans højdepunkter fra 2024 indenfor bæredygtighed.

Per W. Hallgren henviste til, at Jeudan løbende har konverteret sin bilflåde til el siden 2020. Det er tilfredsstillende, at i en periode, hvor Jeudans aktivitetsniveau er øget væsentligt, er man lykkedes med at reducere antallet af køretøjer, konverteret 97 % af den samlede bilflåde af såvel person- som varebiler til el per ultimo 2024, samt fået væsentligt flere el-ladcykler på gaderne. Det strategiske samarbejde med Clever om opsætning af ladestandere er fortsat, og Jeudan er med mere end 600 el-ladestandere formentlig den største el-ladeoperatør i København. Når Jeudan i 2026 afslutter en større renovering af parkeringshuset i Dronningens Tværgade, kan der tilbydes el-ladestandere på mere end 25 % af parkeringspladserne på tværs af Jeudans fem større parkeringshuse.

Per W. Hallgren nævnte, at i 2020 satte Jeudan et mål om, at minimum 10 % af medarbejderne skulle være under uddannelse inden udgangen af 2025. Siden da har andelen kontinuerligt været omkring 12 %, og ved udgangen af 2024 var andelen 12,8 %. Han bemærkede, at det er positivt for Jeudan, da det samlede kompetenceniveau øges. Disse tal inkluderer også Jeudans lærlinge indenfor håndværksfagene. Dette mål er sat i lyset af, at færre unge søger mod faguddannelserne, og det estimeres, at Danmark vil mangle op imod 100.000 håndværkere i 2030. Ud over at tilbyde lærepladser og synliggøre det attraktive i arbejdet med de historiske ejendomme, arbejder Jeudan også for at skabe en bedre kønsbalance blandt håndværkerne. Dette sker blandt andet gennem samarbejdet med Boss Ladies, hvor to af Jeudans kvindelige håndværkere sammen med Boss Ladies besøger folkeskoler og fortæller eleverne om de mange muligheder indenfor faguddannelserne. Yderligere fremhævede Per W. Hallgren, at Jeudan har haft fokus på økologi og madspild. Siden midten af 2024 har medarbejderne dagligt kunnet tage overskudsmad med hjem fra frokostbuffeten. Dette har – også her – resulteret i tilfredse medarbejdere og ca. 1 ton god mad, som ikke er gået til spilde.

Per W. Hallgren henviste herefter til sine bemærkninger angående overregulering på sidste års generalforsamling, og henviste til CSRD-rapporteringen, som Jeudan nu har været igennem. Han bemærkede, at det for 2025 gælder, at der skal rapporteres på endnu flere forhold - fortsat i en stærkt reguleret og fastlåst metode.

Per W. Hallgren bemærkede, at Jeudan siden 2020 har arbejdet meget konkret med initiativer indenfor ansvarlighed, som ikke nødvendigvis afspejles fuldt ud i CSRD-rapporteringen. Han pointerede, at ingen bør være i tvivl om, at Jeudan hverken er imod bæredygtighed eller grøn omstilling og tværtimod investerer betydelige ressourcer heri. Per W. Hallgren berettede, at kravene til den regulerede CSRD-rapportering forventes reduceret ved nye lovforslag i foråret/sommeren 2026, hvilket man ser frem til i Jeudan, så der i forlængelse heraf kan udvikles en rapportering, der beskriver de faktiske indsatser.

Per W. Hallgren sluttede af med at takke Jeudans medarbejdere for indsatsen og resultaterne i 2024, herunder i særdeleshed med en målrettet betjening og servicering af Jeudans kunder i et for mange kunder omskifteligt år.

Direktør Søren B. Andersson gennemgik derefter årsrapporten og Jeudans resultater for 2024. Ejendommenes lejeindtægter m.v. udgjorde DKK 1,5 mia., svarende til niveauet året før. Årlige pristalsreguleringer af leje modsvares blandt andet af en lidt lavere udlejningsprocent og salg af ejendomme udenfor fokusområdet. Ejendommenes driftsomkostninger udgjorde DKK 317 mio., tillige svarende til niveauet året før.

I Projekt & Service har aktivitetsniveauet i 2024 været lidt højere end ventet, og omsætningen udgjorde DKK 745 mio., svarende til en vækst på 6 %. Drifts- og produktionsomkostningerne fulgte udviklingen i aktivitetsniveau og udgjorde DKK 659 mio. mod DKK 622 mio. året før, tillige svarende til en stigning på 6 %.

Søren B. Andersson nævnte, at koncernens salgs- og marketingsomkostninger samt administrationsomkostninger samlet udgjorde DKK 170 mio., svarende til et fald på 2 % i forhold til året før. Jeudan har altså fastholdt en stram omkostningsstyring.

Resultat før finansomkostninger (EBIT) udgjorde DKK 1 mia. og DKK 80 mio., svarende til et fald på 1 %. Over de seneste fem år er EBIT øget med 30 %. Finansieringsomkostningerne udgjorde DKK 493 mio. mod DKK 430 mio. året før. Stigningen kan henføres til et stigende renteniveau samt forøget forretningsomfang. Jeudan har i tredje kvartal udnyttet rentefaldet i de mellemlange renter og har dels forlænget udløbne renteaftaler, dels øget omfanget af renteaftaler med samlet ca. DKK 3 mia., hvorefter 88 % af Jeudans realkreditfinansiering ultimo 2024 var sikret med fast rente i gennemsnitligt ca. 9 år. Den samlede rentebærende gæld er steget fra DKK 20,9 mia. ultimo 2023 til DKK 21,3 mia. ultimo 2024.

Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) blev DKK 587 mio. mod DKK 664 mio. året før. I forhold til den gennemsnitlige egenkapital udgjorde resultatet 4,8 %. Det simple gennemsnit over en femårig periode udviser et årligt afkast på 7 %.

Jeudans ejendomme optages løbende til dagsværdi med udgangspunkt i hver ejendoms detaljerede budget for det kommende driftsår korrigeret for forventede eller planlagte udsving, der har karakter af enkeltstående hændelser, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen. Vurderingen af ejendommene resulterede ved udgangen af 2024 i en positiv netto værdiregulering på DKK 104 mio., svarende til 0,3 % af den bogførte værdi.

Jeudans konstante fokus på udvikling af driften, det løbende arbejde med udlejning og istandsættelse af Jeudans ejendomme samt markedsudviklingen har medført forbedringer i ejendommenes nettoresultater m.m., der har medført positive værdireguleringer på DKK 661 mio. Forhøjelse af afkastkravet på 70 ejendomme og reduktion af afkastkravet på 13 ejendomme har samlet medført en negativ værdiregulering på DKK 318 mio. Herudover påvirker øgede reservationer vedrørende igangværende og planlagte ombygninger med minus DKK 239 mio. De samlede reservationer udgjorde ultimo 2024 ca. DKK 2,6 mia. mod ca. DKK 2,8 mia. ved udgangen af 2023.

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter måles til dagsværdi, hvilket vil sige kursværdien på opgørelsestidspunktet. Ændringer indregnes i resultatopgørelsen. Det stigende renteniveau i de mellemlange renter frem til juli 2024 afløstes af et fald i andet halvår på ca. 50 basispunkter, hvilket medførte en negativ regulering af de finansielle gældsforpligtelser m.m. på DKK 548 mio. De akkumulerede værdireguleringer af gælden over en femårig periode udgør en gevinst på ca. DKK 1,5 mia.

Jeudans resultat før skat udgjorde DKK 143 mio. mod et minus på ca. DKK 1 mia. året før. Årets nettoresultat set over en femårig periode udgør i alt plus godt DKK 5,4 mia.

Søren B. Andersson gennemgik Jeudans balance, herunder aktiver og passiver. Ejendomsporteføljen havde ved udgangen af 2024 en samlet værdi på DKK 35,4 mia. mod DKK 34,5 mia. ultimo 2023. Stigningen kan henføres til forbedringer af ejendommene, købet af Rosenborggade 15-17 og årets værdireguleringer, der modsvares af årets salg af to ejendomme uden for fokusområdet. Det gennemsnitlige afkast var 4,4 % p.a., svarende til niveauet året før. Værdiansættelsen svarer til DKK 35.738 pr. m<sup>2</sup>, og den gennemsnitlige erhvervsleje udgør DKK 1.809 pr. m<sup>2</sup>. 95 % af ejendommene er beliggende i København og på Frederiksberg og 99 % i Region Hovedstaden.

Jeudans egenkapital udgjorde DKK 12,3 mia. ultimo 2024, svarende til niveauet ultimo året før, hvor egenkapitalen var positivt påvirket af årets nettoresultat, der modsvares af udbetalt udbytte i april 2024. Egenkapitalandel udgjorde 33,1 % mod 33,6 % ultimo 2023.

De langfristede forpligtelser udgjorde DKK 23,4 mia. ultimo 2024 mod DKK 23,1 mia. ultimo 2023. Stigningen kan primært henføres til optagelse af realkreditbelåning i ejendomsporteføljen.

Likviditetspåvirkningen fra de løbende driftsaktiviteter udgjorde DKK 629 mio. mod DKK 120 mio. året før. 2023 var påvirket af betaling af selskabsskat for 2022, der udgjorde DKK 551 mio. Efter ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 554 mio. mod DKK 124 mio. for 2023. Likviditetsberedskabet udgjorde DKK 1,2 mia. ultimo 2024. Herudover har Jeudan en værdipapirbeholdning på ca. DKK 0,5 mia..

Søren B. Andersson nævnte, at Jeudan-aktien faldt med 11 % i 2024, samt at afkastet af en Jeudan-aktie over de seneste 10 år gennemsnitligt har været på 8,6 % p.a. Aktiernes markedsværdi udgjorde ved årsskiftet DKK 11,3 mia.

Søren B. Andersson omtalte herefter forventningerne til 2025, hvor Jeudan løbende vil opsøge yderligere rentable investeringer i velordnede ejendomme i København og på Frederiksberg med fortsat fokus på vækst og stabilitet i den primære indtjening. På baggrund af de aktuelle ejendomsinvesteringer forventes en nettoomsætning i niveauet DKK 1,7 til DKK 1,8 mia. Resultat før finansielle omkostninger (EBIT) forventes i niveauet DKK 1,05 mia. til DKK 1,15 mia. Søren B. Andersson nævnte, at Jeudans finansiering er langsigtet, og at Jeudan tilstræber en renteafdækning på 70-90 % af de finansielle gældsforpligtelser med en løbetid på mere end 7,5 år, hvorved ændringer i den korte rente alene påvirker 10-30 % af de finansielle gældsforpligtelser og dermed resultat før kurs- og værdireguleringer. Primo 2025 er renten på 88 % af realkreditfinansieringen fastlåst ved anvendelse af renteaftaler med en gennemsnitlig løbetid på ca. 9 år. Herudover vil Jeudan fortsætte bestræbelserne på at øge ejendommenes værdi gennem kundefokus, bygningsforbedringer og effektivisering af driften.

Søren B. Andersson vendte herefter tilbage til regulering af de finansielle gældsforpligtelser. Reguleringen har gennem en del år haft store udsving på baggrund af de volatile rentemarkeder, og der er p.t. ikke noget, der tyder på at denne volatilitet ændrer sig. Det betyder, at resultat før skat har store bevægelser, som ikke direkte har med Jeudans drift og værdiskabelse af ejendomsporteføljen at gøre. Jeudan har på den baggrund besluttet pr. 1. januar 2025 at overgå til hedge accounting, hvilket betyder, at regulering af de finansielle gældsforpligtelser sker direkte på egenkapitalen og dermed uden om resultatopgørelsen. Dermed opnås der en større gennemsigthed med mindre udsving i resultatet, og heraf vil resultatet være i tråd med ejendommenes løbende drift (EBVAT) og værdireguleringer af ejendomme. Dette vil flugte med Jeudans ambition om, med udgangspunkt i et normaliseret inflationsniveau og en egenkapitalandel i niveauet 30-33 %, over tid at levere et afkast fra ejendommenes løbende drift (EBVAT) og værdireguleringer af ejendomme på i alt 10-12 % p.a. før skat. Ved ændring til hedge accounting vil resultat før og efter skat dermed blive uden regulering af de finansielle gældsforpligtelser. Omsætning, resultat før finansielle poster (EBIT), resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT), totalindkomst og egenkapitalen vil ikke blive påvirket af denne ændring.

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger fra de fremmødte aktionærer.

Generalforsamlingen tog herefter beretningen til efterretning, godkendte årsrapporten og bestyrelsens forslag til overskuds-disponering, herunder udbetaling af et udbytte på DKK 3 pr. aktie á DKK 20, svarende til en samlet udbetaling på DKK 166.296.675.

#### ad 4:

Bestyrelsens formand, Niels Jacobsen havde allerede under beretningen præsenteret vederlagsrapporten for 2024, som var vedlagt som bilag til indkaldelsen.

Dirigenten oplyste, at vederlagsrapporten for 2023 var godkendt på generalforsamlingen i 2024, og at vederlagspolitikken ligeledes var godkendt på generalforsamlingen i 2024. Dirigenten oplyste herudover, at der var tale om en vejledende afstemning om vederlagsrapporten for 2024.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen havde godkendt vederlagsrapporten.

Ad 5.I:

Bestyrelsen fremsatte forslag om at bestyrelsens grundhonorar for 2025 fastsættes til DKK 350.000 pr. bestyrelsesmedlem, hvilket er en ændring fra DKK 300.000. Grundhonoraret er ikke ændret siden 2019. Som hidtil modtager formanden tre gange grundhonorar, og næstformanden modtager to gange grundhonorar. Bestyrelsen fremsatte forslag om, at medlemskab af revisions- og risikoudvalget honoreres med et udvalgshonorar på DKK 100.000, hvilket er en ændring fra DKK 75.000. Udvalgshonoraret har været uændret siden 2016. Bestyrelsen indstillede, at formanden for revisions- og risikoudvalget modtager 2,5 gange udvalgshonorar (tidligere 3 gange udvalgshonorar).

Dirigenten gennemgik forslaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen havde vedtaget forslaget.

Ad 5.II:

Bestyrelsen foreslog, at generalforsamlingen bemyndigede bestyrelsen til i tiden indtil næste ordinære generalforsamling at lade selskabet erhverve egne aktier svarende til i alt 10 pct. af selskabskapitalen, dog således at selskabets samlede beholdning af egne aktier efter erhvervelsen ikke må overstige 10 pct. af selskabskapitalen. Vederlaget for egne aktier må ikke afvige med mere end 10 pct. fra den officielle kurs noteret på Nasdaq Copenhagen på erhvervelsestidspunktet.

Dirigenten gennemgik forslaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen havde vedtaget forslaget.

ad 6:

I henhold til vedtægternes § 11 var bestyrelsen på valg. Niels Jacobsen, Tom Knutzen, Claus Gregersen, Helle Okholm og Nicklas Hansen var rede til at modtage genvalg.

Dirigenten orienterede om de pågældendes ledelseshverv i andre danske og udenlandske virksomheder bortset fra helejede datterselskaber.

Forslaget blev vedtaget.

Bestyrelsen er herefter sammensat som følger:

Niels Jacobsen

Tom Knutzen

Claus Gregersen

Helle Okholm

Nicklas Hansen

ad 7:

I henhold til vedtægternes § 15 var den generalforsamlingsvalgte revision på valg. Bestyrelsen foreslog valg af PWC, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab i overensstemmelse med revisions- og risikoudvalgets indstilling. Bestyrelsen foreslog, at udpegningen også omfatter afgivelse af erklæring om bæredygtighedsrapportering. Revisions- og risikoudvalget er ikke blevet påvirket af tredjeparter og har ikke været underlagt nogen aftale med en tredjemand, som begrænser generalforsamlingens valg til visse revisorer eller revisionsfirmaer.

Dirigenten gennemgik forslaget og konstaterede, at dette var vedtaget.

ad 8:

Aktionær Torben Nielsen takkede bestyrelsen og direktionen for god ledelse og gode resultater i 2024. Torben Nielsen bemærkede, at han har været investor i Jeudan i 25 år og er meget tilfreds med måden, hvorpå selskabet er blevet drevet og aktiver er blevet købt. Han bemærkede, at principperne i Jeudan er sunde, og han er således ganske tilfreds, herunder også med afkastet af sin investering.

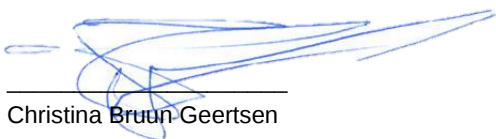
Bestyrelsesformand Niels Jacobsen takkede for de pæne ord og for anerkendelsen af, at Jeudan er der på den lange bane og ikke for at skabe kortsigtede resultater med stor risiko.

Der forelå ikke yderligere til behandling under eventuelt.

ooo000ooo

Da der i øvrigt ikke forelå emner til behandling på generalforsamlingen, hævede dirigenten generalforsamlingen.

Som dirigent



Christina Bruun-Geertsen