

JEUDAN A/S

År 2023, den 19. 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 Marianne Philip valgtes til dirigent og konstaterede med de tilstedeværendes tilslutning, at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig. Repræsenteret på generalforsamlingen var nom. DKK 950.041.380, svarende til 47.502.069 stemmer eller 85,78 % af selskabets samlede aktiekapital på nom. DKK 1.108.644.500 efter reduktion for egne aktier. Herudover var selskabets adm. direktør, selskabets CFO, 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 2023
 - II. Forslag om fomyelse af bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier
 - III. Forslag om ændring af tagningsreglen i vedtægternes § 13
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 Jeudans historie i anledning af Jeudans 125-års jubilæum.

Herefter fremlagde bestyrelsesformand Niels Jacobsen bestyrelsens beretning for 2022. Niels Jacobsen indledte med at konstatere, at Jeudan havde en tilfredsstillende indtjening, robuste kapital- og finansieringsforhold samt et tilfredsstillende cash-flow, og at bestyrelsen betragtede de opnåede resultater for 2022 som tilfredsstillende.

Niels Jacobsen gennemgik resultaterne for 2022 og nævnte, at omsætningen blev DKK 2 mia., en vækst på 10 %, resultat før finansielle poster (EBIT) blev DKK 990 mio., svarende til en vækst på 13%, resultat før kurs- og værdireguleringer og skat (EBVAT) blev DKK 768 mio., svarende til en vækst på 6 %. Efter værdireguleringer af gælden og ejendomsporteføljen blev resultat før skat historisk højt med DKK 4,3 mia. Niels Jacobsen nævnte, at resultaterne bekræfter, at Jeudans forretningsmodel er velfungerende.

Niels Jacobsen redegjorde for Jeudans forretningsmodel, der primært fokuserer på investeringer i velbeliggende ejendomme i København og på Frederiksberg med langsigtet ejerskab for øje, højt og ordentligt serviceniveau ved betjening af alle kunder, gode og fleksible kontraktvilkår, finansieringsstrategi med fast rente på 70-90 % af realkreditfinansieringen, bestående af realkreditlån med lang løbetid, ansvarlig virksomhedsdrift og relevante bidrag til den grønne omstilling.

Niels Jacobsen nævnte, at interessen for velbeliggende og attraktive ejendomme i København også i 2022 har været høj, og at udbuddet fortsat ikke kunne følge med efterspørgslen. Niels Jacobsen glædede sig over, at Jeudan har formået at erhverve kontor- og boligejendomme i København på ca. 30.000 kvadratmeter for samlet DKK 2,4 mia. I København K har Jeudan blandt andet købt kontor- og detailejendommene Antonigade 2-10, Kristen Bemikowsgade 1-13, Pilestræde 6-16, Østergade 32-34 og 42. Butiksdelen har tidligere været kendt som Galleri K. Herudover har Jeudan købt boligejendommen Lille Strandstræde 6, København K; kontorejendommen Kristianiagade 9, København Ø og bolig- og erhvervsejendommen Rosenvængets Allé 6, Kbh. Ø. Yderligere har Jeudan for nogle år siden indgået aftale om køb af Sankt Annæ Plads 3, København K, der forventes overtaget i løbet af et års tid, når sælger er fraflyttet. Jeudan har også i 2022 udnyttet mulighederne for frasalg af en række mindre detail- og lagerejendomme uden for fokusområdet for samlet DKK 147 mio.

Niels Jacobsen nævnte, at Jeudans balances aktivside består af velbeliggende ejendomme primært i København og på Frederiksberg for DKK 35 mia. Passivsiden består af en egenkapital på over DKK 13 mia., realkreditfinansiering på ca. DKK 19 mia., hvoraf ca. 75 % er med fast rente i gennemsnitligt ca. 11 år, samt en udskudt skat på næsten DKK 3 mia. Jeudan har gennem en årrække konstateret negative kursreguleringer som følge af fastrentepolitik ved anvendelse af renteaftaler. Nu høster Jeudan fordelene af det. I 2021 steg renten og det medførte positive kursreguleringer på DKK 500 mio. I 2022 steg renten yderligere og medførte positive kursreguleringer på yderligere DKK 3 mia. Den 10-årige rente steg fra ca. 0 % primo 2022 til ca. 3 % ultimo 2022. I 2022 var der også en stigende inflation, der nåede op omkring 10 %. I relation til den stigende inflation nævnte Niels Jacobsen, at i al væsentlighed er alle lejekontrakter med kunder pristalsreguleret. Samlet medfører dette betydelige kursreguleringer, der styrker kapitalforholdene, tryghed omkring rentebetalingerne pga. den faste rente på ca. 75 % af realkreditfinansieringen og stigende indtægter. Niels Jacobsen nævnte, at Jeudan anser den valgte strategi for at være et væsentligt bidrag til at skabe stabilitet i Jeudans driftsresultater, og konstaterede, at Jeudan med den nuværende balancesammensætning kombineret med en stabil indtjening, styrkede kapitalforhold, en kompetent organisation og et relevant udbud af serviceydelser, har et godt udgangspunkt for yderligere ejendomsopkøb i de kommende år, og for at fortsætte sin aktive rolle i udviklingen af København.

Med udgangen af 2022 havde Jeudan en egenkapitalandel på 35,9 % og på baggrund af en samlet vurdering indstiller bestyrelsen, at der for regnskabsåret 2022 udbetales et udbytte på DKK 3 pr. aktie, hvilket svarer til en stigning på 25 % i forhold til regnskabsåret 2021. Det svarer til en samlet udlodning på DKK 166.296.675, svarende til 20 % 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 velbegrundet og hensigtsmæssig.

Den årlige bestyrelseevaluering, der er foretaget med ekstern bistand, viste blandt andet, at bestyrelsesmedlemmerne arbejder godt sammen og kollektivt og individuelt repræsenterer medlemmerne relevante kompetenceområder. Bestyrelsesmedlemmerne har alle et højt fremmøde, og 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 bestyrelsesmedlemmernes bestyrelseskompetencer, øvrige ledelseshverv, det samlede vederlag, antal aktier samt fremmødestatus til bestyrelses- og udvalgsmøderne. Herudover henviste Niels Jacobsen til Jeudans Ansvarlighedsrapport, som ligger på Jeudans hjemmeside, og hvor der er redegjort for alle anbefalingerne.

Niels Jacobsen omtalte Jeudans vederlagspolitik, som blev godkendt på generalforsamlingen i foråret 2020. Vederlagspolitikken skal godkendes på generalforsamlingen mindst hvert fjerde år. Niels Jacobsen henviste til, at et af beslutningspunkterne på dagsordenen til generalforsamlingen er præsentation af og vejledende afstemning om vederlagsrapporten. Jeudan har udarbejdet en selvstændig vederlagsrapport, som er offentliggjort på Jeudans hjemmeside sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. I henhold til vederlagspolitikken aflønnes Jeudans bestyrelse med et fast honorar og er ikke omfattet af incitamentsafhængig aflønning. Honoraret er markedskonformt og afspejler kravene til medlemmernes kompetencer og indsats. Honoraret har ikke været reguleret siden 2019. Løn og ansættelsesforhold for direktionen fastsættes af bestyrelsen mindst en gang om året på baggrund af en indstilling fra 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 kvalificerede direktører. 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 også for 2022 har udarbejdet en Ansvarlighedsrapport, der samler virksomhedens ESG-indsatser, og angiver konkrete initiativer frem mod 2025, med det udgangspunkt, at Jeudan fortsat skal værne om København og skabe en langsigtet bæredygtig og rentabel forretning til gavn for kunder, medarbejdere og ejere, og i sidste ende til gavn for hele samfundet. Jeudan ønsker at skabe øget transparens i forhold til Jeudans drift og udvikling, og der vil i de kommende år være særlig fokus på at reducere de klimamæssige aftryk, påvirke sociale og etiske forhold positivt, og skabe stabil, økonomisk udvikling, samt en virksomhed som hidtil med stor transparens.

Niels Jacobsen nævnte, at Jeudan i 2022 deltog i etableringen af flygtningeboligerne Novyi Dim, der på ukrainsk betyder nyt hjem, hvor mange medarbejdere på frivillig basis brugte deres fritid til at hjælpe med at skabe boliger og hjem til ca. 130 ukrainske flygtninge, som kunne flytte ind i maj 2022. Niels Jacobsen takkede de involverede medarbejdere for at yde en indsats, der både støttede op omkring det vigtige formål at hjælpe andre i nød, men som også styrkede det sociale sammenhold og viste, at Jeudans medarbejdere er gode til at samarbejde på tværs af vidt forskellige faglige kompetencer.

Afslutningsvis takkede Niels Jacobsen Jeudans medarbejdere for deres indsats for Jeudan, i et år hvor de på trods af turbulente markeder, krig i Europa, rentestigninger og udefrakommende trusler om forsyningsknaphed, krise og samfundsøkonomisk lavkonjunktur har ydet en ekstraordinær indsats, hvor tilgængelighed og tæt dialog med kunderne har været alt afgørende. Niels Jacobsen nævnte, at udover at Jeudan har gode, kundefokuserede medarbejdere, så har man også en god mangfoldighed, idet man blandt de funktionæransatte har 52 % kvinder og 48 % mænd, og i ledelseslaget med funktionsdi-

rektøreme har man 41 % kvinder og 59 % mænd. Blandt alle ledere er fordelingen 56 % kvinder og 44 % mænd. 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 årsrapporten. Per W. Hallgren indledte med at give en kort orientering om ejendomsmarkedets udvikling med fokus på København. Transaktionsomfanget i Hovedstadsområdet blev på DKK 49 mia., svarende til et fald på 14 % i forhold til året før. Niveauet er fortsat højt sammenlignet med tidligere år, hvilket vidner om et solidt marked i Hovedstadsområdet, som har en markedsandel på 57 % af den samlede transaktionsvolumen i hele landet. På landsplan faldt transaktionsvolumen fra 105 milliarder til 86 milliarder, et fald på 18 %. Omsætningen er som i de senere år især drevet af udenlandske investorer, som har stået for ca. 50 % af transaktionsvolumen. Per W. Hallgren nævnte, at det særligt er handel med detailejendomme, der er vokset i 2022. Segmentet tegnede sig for 39 % af den samlede transaktionsvolumen og kunne især henføres til salg af Magasins fire stormagasiner og Rema 1000's køb af 114 Aldi-butikker. Boligejendomme og boligprojekter, der i 2021 tegnede sig for mere end 50 % af transaktionsomfanget, stod i 2022 for 39 % af det samlede transaktionsomfang i Danmark. Der er for første gang i flere år konstateret et fald i påbegyndte etageboligbyggerier, hvilket formentlig kan henføres til stigende byggeomkostninger og højere finansieringsudgifter – en tendens der er fortsat i år. Markedslejeniveauet i nyopførte boligejendomme har været støt stigende de seneste 10 år, og lejenniveauet er aktuelt på ca. 2.200 kroner pr. kvadratmeter og forventes stabilt. Per W. Hallgren gav udtryk for, at det er Jeudans vurdering at tomgangen i boligejendomme generelt vil være lav, men at udviklingsområder med nyopførte standard-ejendomme vil opleve en højere og stigende tomgang de kommende år. Jeudan vurderer fortsat, at afkastet for nyere boligejendomme i dele af København ikke afspejler den potentielle underliggende risikoprofil, hvorfor dette marked fortsat følges på passende afstand.

Per W. Hallgren nævnte, at krigen i Ukraine, stigende inflation og stigende renter har været medvirkende til, at den globale økonomi nu indeholder en vis risiko for en lavkonjunktur. Den foreløbige effekt på markedet for investeringsejendomme har været svagere end forventet, særligt i det centrale København. Det skyldes formentlig, at visse storbyer fortsat vurderes som relativt sikre i usikre tider. På kontorejendomme i København, som er Jeudans primære fokusområde, har nettostartafkastet for primære kontorejendomme i løbet af 2022 vist en beskedent stigende tendens og mere markant stigende tendens på sekundære ejendomme. Spændet mellem primære og sekundære ejendomme er således steget, hvilket måske er et varsel om, at investorerne vurderer, at risikoen på sekundære kontorejendomme er stigende og derfor søger mod primære beliggigheder. På baggrund heraf vurderes Jeudans homogene ejendomsportefølje primært beliggende i København og på Frederiksberg som forholdsvis værdifast.

Jeudan vurderer fortsat løbende muligheden for frasalg af ejendomme udenfor København, hvis priser og vilkår findes relevante. Frasalget af den type ejendomme betyder dog også en reduktion i Jeudans primære resultat, da disse typer ejendomme oppebærer et noget højere direkte afkast end tilsvarende nye investeringer i København.

Om tomgangen bemærkede Per W. Hallgren, at tomgangen på kontorudlejningsmarkedet i det centrale København siden starten af 2020 og frem til ultimo 2021 ligger i niveauet 7 % til 9 %. En faldende tendens i første halvår 2022 mod 7 % er mødt af stigende tomgang i andet halvår. Året sluttede med en tomgang på 7,8 %. Jeudans udlejningsprocent i København, hvor 95 % af ejendomsporteføljen er beliggende, udgjorde ved årets udgang 97,7 % svarende til en tomgang på 2,3 %, eller mindre end 1/3 af markedets tomgangs niveau. Tillægges udviklingsejendomme, som p.t. ikke er udlejningsbare grundet større ombygninger, udgjorde tomgangen i Jeudan 3,6 %. Udlejningsaktiviteten endte i 2022 på et pænt niveau om end lidt lavere end året før. Jeudan indgik og genforhandlede lejekontrakter med en samlet årlig leje på DKK 169 mio., svarende til ca. 90.000 m². Kunder, der forlod Jeudan, svarede til en årsleje på DKK 180 mio. Jeudan er påvirket af et par forventede

større opsigelser i slutningen af 2022, der først vil have økonomisk effekt i løbet af 2023, hvis genudlejning ikke er sket forinden. Inklusive disse opsigelser blev nettoudlejningen negativ i 2022 med DKK 11 mio.

Per W. Hallgren nævnte, at det kræver vedvarende fokus og kompetent servicering af kunderne, hvis Jeudans udvikling skal fastholdes. I efteråret 2021 åbnede Jeudan et showroom i Bredgade 45, hvor kunderne i samråd med Jeudans eksperter kan drøfte indretning, flytning, kulturarv og design til ny teknologi, klima og bæredygtige løsninger. Der har været et pænt besøg af såvel eksisterende som potentielle kunder, der alle har modtaget rådgivning om blandt andet indretning, genbrug af eksisterende gulve, køkkener med mere, ligesom de er blevet præsenteret for energivenlige løsninger. Per W. Hallgren nævnte, at Jeudan ser frem til også i 2023 at kunne præsentere nye indretningsløsninger, der kan skabe både unikke og klimavenlige lejemaal.

Per W. Hallgren nævnte, at reduktion af energiforbrug og bedre indeklima er en delmængde af at fokusere på og rapportere om ansvarlighed og samfundsansvar. Per W. Hallgren henviste til Jeudans ansvarlighedsrapport, der indeholder en grundig gennemgang af arbejdet med at skabe et grønnere Jeudan, et stærkere Jeudan og et Jeudan med ansvarlige relationer og fremdrog et par eksempler, nemlig et stort pilotprojekt i Energi og Miljø, som fremadrettet vil være centralt for konkret rådgivning om energibesparelser og istandsættelsen af 393 stk. 150 år gamle ruder i Tietgens Hus på Slotsholmsgade/Børsgade. Det skete dels for at bevare bygningens sjæl, æstetik og historie, men også fordi det i høj grad var det mest bæredygtige. Herudover nævnte Per W. Hallgren Jeudans stigende brug af cykler og elbiler i det daglige virke. Jeudans stigende brug af cykler er rygtedes i København, og i september 2022 blev Jeudan tildelt "Årets Cykelinitiativpris" af DI Transport og af Cyklistforbundet for Jeudans indsats med at erstatte biler med cykler. Den resterende del af Jeudans samlede bilflåde består herefter af ca. 100 biler, og ved udgangen af 2022 kørte 54 % af dem på el. Målet er, at Jeudan når 90 % elbiler inden udgangen af 2025 og formentlig tidligere, hvis bilproducenterne og producenter af strøm kan levere. I 2022 indledte Jeudan et samarbejde med Female Founders House i Bredgade 45. Dette samarbejde blev hædret med prisen for "Årets velkomst" ved Estate Media Danmarks årlige prisuddeling på Ejendomsdagene. Female Founders House er et hus for alle, der leder efter unikke rammer for iværksætteri, hvor de nye lærer af de erfarne, og hvor der er grobund for fremtidens virksomheder. I 2022 var Jeudan også en af initiativtagerne til etablering af en ny brancheforening DI Ejendomme, som har fokus på troværdig politisk interessevaretagelse. Det glædede Per W. Hallgren, at ejendomssektoren nu er en del af Dansk Industri med de betydelige fordele dette indebærer. Per W. Hallgren pegede også på en glædelig begivenhed i 2022, hvor den påtænkte lagerbeskatning af ejendomme bortfaldt. Per W. Hallgren takkede for dette, da det vil gavne udviklingen i sektoren og dens kunder.

Per W. Hallgren sluttede af med at takke Jeudans medarbejdere for indsatsen og resultaterne i 2022, herunder i særdeleshed med at betjene og servicere Jeudans kunder i et for mange kunder udfordrende år.

CFO Søren B. Andersson gennemgik derefter årsrapporten og Jeudans resultater for 2022. Årets lejeindtægter m.v. udgjorde DKK 2 mia., svarende til en vækst på 13 % i forhold til året før. Væksten kan blandt andet henføres til årets ejendomsinvesteringer, genudlejninger til en højere leje samt generelle lejereguleringer. Ejendommens driftsomkostninger steg fra DKK 292 mio. til DKK 313 mio., hvilken stigning primært kan henføres til væksten i ejendomsinvesteringerne. Bruttoresultatet udgjorde DKK 1,106 mia. mod DKK 967 mio. året før, svarende til en vækst på 14 %. Bruttomarginen blev hermed øget til 77,9 % fra 76,8 % året før.

I Projekt & Service har aktivitetsniveauet i 2022 været højere end ventet. Omsætningen udgjorde DKK 874 mio. mod DKK 773 mio. året før, svarende til en vækst på 13 %. Drifts- og produktionsomkostningerne udgjorde DKK 795 mio. mod DKK 684 mio. året før, svarende til en stigning på 16 %, som kan henføres til det stigende aktivitetsniveau samt et højere forbrug af eksterne leverandører. Bruttoresultatet blev herefter DKK 79 mio. mod DKK 89 mio. sidste år. Faldet kan henføres til det

højere forbrug af eksterne leverandører med en lavere margin. Bruttomarginen blev dermed 9 % mod 11,5 % i 2021, men på niveau med gennemsnittet for de seneste fem år.

Søren B. Andersson nævnte, at koncernens salgs- og marketingsomkostninger udgjorde DKK 22 mio. mod DKK 17 mio. året før, og administrationsomkostningerne udgjorde DKK 153 mio. mod DKK 144 mio. året før. Nyinvesteringer i 2022 og nyansættelser i kundevedtatte funktioner til håndtering af et højt aktivitetsniveau er medvirkende til stigningen. Herudover har der været øgede IT-, compliance- og udviklingsomkostninger.

Søren B. Andersson sluttede gennemgangen af årsrapporten med at redegøre for selskabets finansielle poster, værdireguleringen af ejendomme og baggrunden herfor, selskabets finansielle forpligtelser samt for årets resultat. Resultat før finansomkostninger (EBIT) udgjorde DKK 990 mio., svarende til en vækst på 13 %. De seneste 10 år er EBIT øget med gennemsnitligt 6 % om året. Finansieringsomkostningerne udgjorde DKK 174 mio. mod DKK 108 mio. året før. Stigningen kan henføres til finansiering af ejendoms køb for ca. 2,4 mia. samt et stigende renteniveau, der dog alene påvirker den udækkede del af de finansielle gældsforpligtelser på 25 %. Herudover er der forlænget udløbne renteaftaler samt foretaget udvidelse i renteaftaleporteføljen ultimo 2021 samt i løbet af 2022. Den samlede rentebærende gæld er steget fra DKK 18,3 mia. ultimo 2021 til DKK 19,6 mia. ultimo 2022.

Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) blev DKK 815 mio. mod DKK 768 mio. året før, svarende til en vækst på 6 %. I forhold til den gennemsnitlige egenkapital udgjorde resultatet 7 %. Den finansielle målsætning er 7 % p.a. ved en egenkapitalandel på ca. 30-33 %. Målsætningen er således opnået i 2022 trods en egenkapitalandel ultimo 2022 på 35,9 %.

I relation til balancen optages Jeudans ejendomme løbende til dagsværdi med udgangspunkt i ejendommens 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 2022 i en værdiregulering på DKK 495 mio., hvilket svarer til beskedne 1,4 % af den bogførte værdi.

Jeudans konstante fokus på udvikling af driften, det løbende arbejde med udlejning og istandsættelse af Koncernens ejendomme samt markedsudviklingen har medført en markant forbedring i ejendommenes nettoresultater, der har resulteret i en værditilvækst på DKK 2,2 mia. Denne værditilvækst er reduceret med DKK 1,7 mia. ved forøgelse af afkastprocenter samt reservationer til fremtidige ombygninger og forbedringer. De samlede reservationer udgjorde ultimo 2022 ca. DKK 2,5 mia. mod ca. DKK 2 mia. ved udgangen af 2021. Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter måles til dagsværdi, hvilket vil sige kursværdien på opgørelses tidspunktet. Ændringer indregnes i resultatopgørelsen. Det stigende renteniveau i 2022 medførte en positiv regulering af de finansielle gældsforpligtelser på DKK 3 mia. mod en positiv regulering på DKK 0,5 mia. året før. 75 % af realkreditfinansieringen er dækket af renteaftaler med en gennemsnitlig løbetid på ca. 11 år.

Jeudans resultat før skat udgjorde DKK 4,3 mia. mod DKK 3 mia. året før. Årets resultat svarer til en forrentning af egenkapitalen på 28,9 %.

Ejendomsporteføljen havde ved udgangen af 2022 en samlet værdi på DKK 35 mia. Stigningen i 2022 kan henføres til årets nettoejendoms køb, forbedringer af ejendommene samt årets værdireguleringer. Det gennemsnitlige afkast var 4,1 % p.a. Værdiansættelsen svarer til DKK 34.992 pr. m², og den gennemsnitlige erhvervsleje udgør DKK 1.649 pr. m². 95 % af ejendommene er beliggende i København og på Frederiksberg og 99 % i Region Hovedstaden.

Jeudans egenkapital udgjorde DKK 13,3 mia. ultimo 2022, svarende til en egenkapitalandel på 35,9 %, mod 32,1 % ultimo 2021. De langfristede forpligtelser udgjorde DKK 22,1 mia. ultimo 2022 mod DKK 19,9 mia. ultimo året før. Stigningen kan

henføres til optagelse af realkreditbelåning i ejendomsporteføljen som følge af væksten i ejendomsinvesteringerne samt en forøgelse af udskudt skat. Likviditetspåvirkning fra de løbende driftsaktiviteter udgjorde DKK 730 mio. mod DKK 791 mio. året før. Faldet kan blandt andet henføres til højere selskabsskat, som er et udtryk for, at Jeudan leverer fornuftige resultater. Efter ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 752 mio. mod DKK 684 mio. året før. Efter påvirkninger fra investeringsaktiviteterne med køb af ejendomme og igangværende projekter samt finansieringsaktiviteterne med optagelse af realkreditlån blev de samlede pengestrømme på minus DKK 19 mio. Likviditetsberedskabet udgjorde DKK 1,3 mia. ultimo 2022. Herudover har Jeudan tinglyste realkreditlån for yderligere ca. DKK 1,2 mia., der kan hjemtages indenfor kort frist, og ca. halvdelen er hjemtaget ultimo januar 2023.

Søren B. Andersson omtalte herefter Jeudans forventninger til 2023. Jeudan er trådt ind i 2023 med positive forventninger, hvor ejendomsinvesteringerne og en del udlejninger foretaget i 2022 vil få økonomisk effekt i 2023, hvilket vil bidrage yderligere til Jeudans robusthed. Søren B. Andersson nævnte, at der også i 2023 vil være skarp fokus på kerneforretningen, herunder på at øge ejendommenes værdi gennem kundefokus, bygningsforbedringer og effektiviseringer, et blik for den samfundsøkonomiske udvikling og et fortsat højt serviceniveau, så eksisterende kunder fastholdes og nye tiltrækkes. Jeudan vil løbende opsøge yderligere rentable investeringer i velordnede kontorejendomme i København og på Frederiksberg med fortsat fokus på vækst og stabilitet i den primære indtjening. På baggrund af de aktuelle ejendomsinvesteringer og et kalkuleret lavere aktivitetsniveau i Projekt & Service forventes en nettoomsætning i niveauet DKK 2 mia. Resultat før finansielle omkostninger (EBIT) forventes i niveauet DKK 1,05 mia. til DKK 1,125 mia. Med udgangspunkt i en renteafdækningsprocent på ca. 75 og renteniveauet primo 2023 forventes et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i niveauet DKK 675 mio. til DKK 750 mio.

Aktionæren Adam Worm oplyste, at han bor i en af Jeudans ejendomme, og bekræftede de positive udsagn om Jeudans medarbejdere. Adam Worm undrede sig over, at Jeudans aktiekurs uanset de positive resultater ikke er steget nævneværdigt de sidste 5 år, og spurgte om bestyrelsen kunne forklare dette. Niels Jacobsen svarede, at bestyrelsens udgangspunkt er, at man ikke kommenterer aktiekursen, men koncentrerer sig om at drive en god forretning. Niels Jacobsen nævnte dog, at hvis man sammenlignede med andre svenske ejendomsselskaber, så havde man faktisk opnået en relativt god performance.

Generalforsamlingen tog herefter beretningen til efterretning, godkendte årsrapporten og bestyrelsens forslag til overskudsdisponering, 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 2022, som var vedlagt som bilag til indkaldelsen.

Dirigenten oplyste, at vederlagsrapporten for 2021 var godkendt på generalforsamlingen i 2022, gennemgik forslaget og oplyste, at der er tale om en vejledende afstemning.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen havde godkendt vederlagsrapporten.

Ad 5.1:

Bestyrelsen fremsatte forslag om at bestyrelsens grundhonorar for 2023 fastsættes til DKK 300.000 pr. bestyrelsesmedlem, hvilket er uændret fra 2019. Som hidtil modtager formanden 3 gange grundhonorar, og næstformanden modtager 2 gange

grundhonorar. Bestyrelsen fremsatte forslag om, at medlemskab af revisions- og risikoudvalget fortsat honoreres med et udvalgshonorar på DKK 75.000. Formanden for revisions- og risikoudvalget modtager som hidtil 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 5.III:

Bestyrelsen foreslog, at tegningsreglen i vedtægternes § 13.1 ændres til følgende:

"Selskabet tegnes af en direktør i forening med bestyrelsens formand eller bestyrelsens næstformand, af to direktører i forening eller af den samlede bestyrelse."

Dirigenten gennemgik forslaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen havde vedtaget forslaget med mere end to tredjedeles flertal såvel af de afgivne stemmer som af den på generalforsamlingen repræsenterede aktiekapital.

ad 6:

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. Revisions- og risiko-udvalget 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:

Der forelå ikke noget til behandling under eventuelt.

ooo000ooo

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

Som dirigent



Marianne Philip