

JEUDAN A/S

År 2024, 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 Marianne Philip valgtes til dirigent og konstaterede med de tilstedeværendes tilslutning, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig. Repræsenteret på generalforsamlingen var nom. DKK 953.231.040, svarende til 47.661.552 stemmer eller 86,1 % 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 2024
 - II. Forslag om fornyelse af bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier
 - III. Forslag om godkendelse af vederlagspolitikken
 - IV. Forslag om fornyelse af bemyndigelse til at forhøje aktiekapitalen i vedtægternes § 3a
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 2023. Niels Jacobsen indledte med at konstatere, at 2023 blev et samfundsøkonomisk vanskeligt år med volatile markedsforhold, herunder hastigt stigende rentesatser 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 nogle af Jeudans mange kunder. Jeudan har tidligere hjulpet og støttet trofaste kunder, der har haft brug for en hjælpende hånd, men Jeudan har også oplevet kunder, der i et vanskeligt år har haft brug for at udvide deres faciliteter.

Trods de lidt vanskelige markedsforhold havde Jeudan en tilfredsstillende driftsindtjening med en vækst på 11 %, en robust balance og finansieringsstruktur samt et fornuftigt likviditetsberedskab. Driftsindtjeningen eller EBIT er over de sidste to år vokset med 25 %. De stigende, korte renter medførte et ventet fald i resultatet før kurs- og værdireguleringer. Bestyrelsen betragter på den baggrund de opnåede resultater i 2023 som tilfredsstillende. Udviklingen på de finansielle markeder og ejendomsmarkedet medfører dog negative reguleringer af gældsforpligtelser og ejendomme og dermed et negativt nettoresultat på DKK 0,8 mia. Set over en treårig periode har det akkumulerede nettoresultat dog udgjort knap DKK 5 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, ordentlig og nærværende service ved betjening af kunderne, gode og fleksible kontraktvilkår, finansieringsstrategi med renteaftaler i gennemsnitligt 10 år på 70-90 % af realkreditfinansieringen bestående af realkreditlån med lang løbetid, ansvarlig virksomhedsdrift og relevante bidrag til den grønne omstilling.

Niels Jacobsen nævnte, at ejendomme, der opfylder Jeudans forretningsmodel, også i en periode med økonomisk usikkerhed betragtes som en god investering. Dette kombineret med kapitalstærke ejendomsejere har medført et meget lavt udbud, hvorfor Jeudan ikke har købt ejendomme i 2023. Set over de seneste tre år har Jeudan dog købt 11 ejendomme for samlet ca. DKK 3 mia. I samme periode er frasolgt 19 ejendomme udenfor fokusområdet for ca. DKK 0,4 mia., heraf en enkelt i 2023. Mere end 95 % af ejendomsporteføljen er nu beliggende i København og på Frederiksberg.

Niels Jacobsen gennemgik balancen og nævnte, at aktivsiden består af velbeliggende ejendomme for DKK 35 mia., der i al væsentlighed er beliggende i København og på Frederiksberg. Passivsiden består af en egenkapital på over DKK 12 mia., realkreditfinansiering på ca. DKK 20 mia., hvor ca. 75 % er med renteaftaler i gennemsnitligt ca. 10 år, samt udskudt skat på næsten DKK 3 mia.

Niels Jacobsen konstaterede, at Jeudan med den nuværende 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.

Med udgangen af 2023 havde Jeudan en egenkapitalandel på 33,6 %. 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 af alle relevante forhold, indstiller bestyrelsen, at der for regnskabsåret 2023 udbetales et udbytte på DKK 3 pr. aktie, hvilket svarer til en samlet udlodning på DKK 166 mio., svarende til 25 % 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 hvert andet år foretages 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 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. hvorfor et punkt på dagsordenen er fornyet godkendelse af vederlagspolitikken. 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 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 Jeudans Ansvarlighedsrapport for 2023, der samler virksomhedens ESG-indsatser, indeholder flere historier om de ESG initiativer Jeudan har igangsat med udgangspunkt i Jeudans kerneværdier om ordentlighed, ansvarlighed og tilgængelighed. Niels Jacobsen nævnte, at værdierne også er tydelige i både Jeudans samfundsgavnige aktiviteter og i Jeudans direkte og indirekte bidrag til samfundet, hovedaktionæernes fonde og Jeudans partnerskabsaftaler med Foreningen Skyggebørn, 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 i et år hvor Jeudan både fyldte 125 år og hvor driftsresultatet for første gang nogensinde rundede DKK 1 mia. 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 55 % kvinder og 45 % 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 såvel executive committees som chefgruppen en fordeling med 50 : 50.

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 23 mia., svarende til et fald på 53 % i forhold til året før. Niveaulet er det laveste siden 2014. Hovedstadsområdet har dog bevaret sin position som det mest likvide marked i Danmark med en markedsandel på ejendomstransaktioner på over 50 %. 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. På landsplan faldt transaktionsvolumen fra DKK 86 mia. til DKK 45 mia. Omsætningen har i de senere år især været drevet af internationale investorer, men i 2023 stod de internationale aktører alene for 25 % af handleme, svarende til en halvering i forhold til 2022. Per W. Hallgren nævnte, at den makroøkonomiske usikkerhed har flyttet mange internationale investorer til deres hjemmemarkeder, ligesom etablerede svenske ejendomsvirksomheder har været udfordret af refinansieringer i et højere rentemiljø. Per W. Hallgren nævnte, at detailsegmentet, der i de tidligere år har haft en relativt stor andel af internationale investorer, har været påvirket, samt at det forventes, at detailsegmentet vil være præget af svagt stigende tomgang i den kommende periode, bl.a. som følge af de private husholdningers sparsommelighed.

Den generelle opbremsning i påbegyndte byggerier har også ramt opførelsen af boligejendomme, hvilket forventes at bidrage til et nedadgående pres på tomgangen. Markedslejeniveaulet i nyopførte boligejendomme er pt. ca. DKK 2.200 pr. kvadratmeter og er over de seneste 10 år steget med ca. 33 %. Per W. Hallgren nævnte, at Jeudan vurderer, at tomgangen i boligejendomme generelt vil være lav, men at udviklingsområder med nyopførte standard-ejendomme fortsat oplever en højere tomgang og generelt noget højere omsætningshastighed på lejemålene. Jeudan vurderer derfor fortsat, at dette segment ikke bør være en del af Jeudans aktiviteter.

For kontorejendomme i København, som er Jeudans primære fokusområde, har nettostartafkastet for primære kontorejendomme i løbet af 2023 vist en stigende tendens. Det tyder på, at afkastkravene fortsat er på et relativt lavt niveau historisk set, men på basis af et lavt transaktionsomfang, hvorfor Per W. Hallgren ikke ville afvise, at markedet endnu ikke er i balance. Jeudans homogene ejendomsportefølje primært beliggende i København og på Frederiksberg vurderes som forholdsvis værdifast, og Jeudan vil fortsat udbygge sin position, når der er gode muligheder herfor. Samtidig vurderer Jeudan løbende muligheden for frasalgs 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. Jeudan har i de seneste år solgt ejendomme udenfor København for mere end DKK 1 mia.

Om tomgangen bemærkede Per W. Hallgren, at tomgangen på kontorudlejningsmarkedet i det centrale København siden starten af 2020 har ligget i niveauet 7 % til 9 %, men er i løbet af 2023 faldet ned mod 6 %. Jeudans udlejningsprocent i København, hvor 95 % af ejendomsporteføljen er beliggende, udgjorde ved årets udgang 97,1 % svarende til en tomgang på 2,9 %, eller ca. halvdelen af markedets tomgangs niveau. Der har været en god udlejningsaktivitet i 2023 og en fornuftig fremvisningsaktivitet til både eksisterende og potentielle nye kunder. Centralt beliggende kontorlokaler, gode parkeringsmuligheder og fleksible kontrakter er væsentligt for kunderne. Jeudan indgik og genforhandlede lejekontrakter med en samlet årlig leje på DKK 168 mio., svarende til ca. 80.000 m². Kunder, der forlod Jeudan, svarede til en årsleje på DKK 161 mio. I et udfordrende år var nettoudlejningen dermed positiv, hvilket i lyset af de vanskelige markedsforhold er tilfredsstillende. De sidste 5 år har Jeudan indgået og genforhandlet lejekontrakter for DKK 775 mio., og nettoudlejningen har udgjort samlet DKK 90 mio.

Per W. Hallgren nævnte, at Jeudan vurderer, at tomgangen i markedet vil være stigende de kommende år, bl.a. fordi en del nybyggeri i udviklingsområderne færdiggøres i 2024 og 2025. Det stiller yderligere krav til Jeudan, og Per W. Hallgren glædede sig over, at 26 % af indflytningerne i 2023 var eksisterende Jeudan kunder, hvilket viser, at Jeudan er på rette vej, men

det kræver vedvarende fokus og kompetent servicering af kunderne, og det kræver en ansvarlig samarbejdspartner og ansvarlighed på mange parametre. Per W. Hallgren henviste til Jeudans ansvarlighedsrapport, der indeholder en grundig gennemgang af Jeudans arbejde med at være en ansvarlig samarbejdspartner, hvor Jeudan vil skabe et grønnere Jeudan, et stærkere Jeudan og et Jeudan med ansvarlige relationer. Per W. Hallgren henviste til, at Jeudan værner om Københavns luftkvalitet og støjniveau, og ultimo 2023 kørte 83 % af Jeudans bilflåde på el, heraf 96 % af varebilerne. Det er tæt på ambitionen om, at 90 % af bilflåden skal være på el ved udgangen af 2025. Det er blevet bemærket, og i foråret 2023 modtog Jeudan prisen for "Største procentvise ændring i bilflåden fra fossildrevne biler til ikke-fossildrevne biler målt på den samlede flåde fra 2022 til 2023" på messen for bæredygtige varebiler. I 2023 fortsatte Jeudan det strategiske samarbejde med Clever om opsætning af ladestandere. I samme periode er antallet af cykler steget, og Jeudan har nu 150 cyklende medarbejdere. I 2023 er der opsat 130 nye ladestandere ved parkeringspladser i gårde og på udenomsarealer ved Jeudans ejendomme. Med udgangen af 2023 er der 465 ladestandere i Jeudans parkeringshuse, svarende til en andel på 22 %, og dermed tæt på ambitionen om at 25 % af Jeudans parkeringspladser skal have ladestander inden udgangen af 2025. Per W. Hallgren nævnte, at selv med det nuværende antal ladestandere er Jeudan formentlig den største udbyder i København.

Per W. Hallgren nævnte herefter 3 eksempler på den meget overregulering, som Jeudan og andre virksomheder bebyrdes med, og som hverken skaber værdi for virksomhederne eller for samfundet som helhed. Per W. Hallgren henviste til CSR-rapporteringen, der ifølge Dansk Industri vil koste virksomhederne årligt DKK 7-10 mia. til rapporteringsudgifter. Tilsvarende vil de nye ejendomsvurderinger, som i vidt omfang afstedkommer foreløbige og fejlagtige ejendomsskatter og dækningsafgift, påføre virksomhederne ikke mindst i ejendomsbranchen betydelige udgifter. Endelig nævnte Per W. Hallgren indførelsen af en midlertidig systemisk kapitalbuffer i den finansielle sektor efter anbefaling fra Det Systemiske Risikoråd. Begrundelsen for kapitalbufferen er såkaldte uadresserede systemiske risici, men 75 % af kapitalbufferen vil ramme realkreditsektoren, hvor risikoen er dokumenteret lav. Det kan medføre stigende udgifter til finansiering. Per W. Hallgren nævnte, at det er tankevækkende, at myndighederne ikke ønsker at dele de analyser og beregninger, der er grundlag for deres anbefaling, hvilket i sig selv er meget usædvanligt.

Per W. Hallgren sluttede af med at takke Jeudans medarbejdere for indsatsen og resultaterne i 2023, 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 2023. Ejendommenes lejeindtægter m.v. udgjorde DKK 1,5 mia., svarende til en vækst på 9 % i forhold til året før. Væksten kan blandt andet henføres til genudlejninger til en højere leje, generelle lejereguleringer samt nyinvesteringer i 2022. Trods væksten er ejendommenes driftsomkostninger fastholdt på niveauet fra 2022, og steg kun med 1 % til DKK 318 mio. Bruttoresultatet udgjorde DKK 1,2 mia. mod DKK 1,1 mia. året før, svarende til en vækst på 11 %. Bruttomarginen blev hermed øget til 79,4 % fra 77,9 % året før, hvilket er det højeste niveau i de seneste fem år.

I Projekt & Service har aktivitetsniveauet i 2023 som ventet været lavere end i 2022, og omsætningen udgjorde DKK 703 mio., svarende til et fald på 20 %. Drifts- og produktionsomkostningerne udgjorde DKK 622 mio. mod DKK 795 mio. året før, svarende til et fald på 22 %, som kan henføres til det lavere aktivitetsniveau, bedre udnyttelse af egen kapacitet samt et lavere forbrug af eksterne leverandører. Bruttoresultatet blev herefter DKK 81 mio. mod DKK 79 mio. sidste år. Bruttomarginen blev dermed 11,5 % mod 9 % i 2022, og dermed over gennemsnittet for de seneste fem år.

Søren B. Andersson nævnte, at koncernens salgs- og marketingsomkostninger udgjorde DKK 20 mio. mod DKK 22 mio. året før, og administrationsomkostningerne udgjorde DKK 154 mio. mod DKK 136 mio. året før. Omkostningsstigningen kan henføres til nyinvesteringer i 2022 og øgede IT-, compliance- og udviklingsomkostninger.

Resultat før finansomkostninger (EBIT) rundede for første gang DKK 1 mia. mod DKK 990 mio. i 2022, svarende til en vækst på 11 %. Over de seneste to år er resultatet øget med DKK 218 mio. svarende til en vækst på 25 %. Finansieringsomkostningerne udgjorde DKK 430 mio. mod DKK 174 mio. året før. Stigningen kan henføres til det stigende aktivitetsniveau i 2022, det stigende renteniveau i andet halvår 2022 samt et stigende renteniveau i de korte renter i 2023. Jeudan har sikret renten på ca. 74 % af realkreditfinansieringen med en gennemsnitlig løbetid på ca. 10 år. Den samlede rentebærende gæld er steget fra DKK 19,6 mia. ultimo 2022 til DKK 20,9 mia. ultimo 2023.

Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) blev DKK 664 mio. mod DKK 815 mio. året før. I forhold til den gennemsnitlige egenkapital udgjorde resultatet 5,2 %. Det simple gennemsnit over en ti-årig periode udviser et årligt afkast på 9,5 %.

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 2023 i en negativ værdiregulering på DKK 798 mio., svarende til 2,4 % 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 en forbedring i ejendommenes nettoresultater, der har resulteret i en værditilvækst på DKK 1,7 mia. Denne værditilvækst er reduceret med DKK 2,1 mia. ved forøgelse af afkastkravet på 158 ejendomme, ligesom øgede reservationer til fremtidige ombygninger og forbedringer udgør DKK 0,4 mia. De samlede reservationer udgjorde ultimo 2023 ca. DKK 2,8 mia. mod ca. DKK 2,5 mia. ved udgangen af 2022. De samlede værdireguleringer af ejendomme udgør over en tre-årig periode ca. plus DKK 1,5 mia.

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 oktober 2023 afløstes af et fald i de sidste to måneder på ca. 80 basispunkter, hvilket medførte en negativ regulering af de finansielle gældsforpligtelser på DKK 0,9 mia. De akkumulerede værdireguleringer af gælden over en tre-årig periode udgør en gevinst på ca. DKK 2,6 mia.

Jeudans resultat før skat udgjorde minus DKK 0,8 mia. mod plus DKK 3,4 mia. året før. Årets resultat set over en tre-årig periode udgør i alt plus knap DKK 5 mia.

Søren B. Andersson gennemgik Jeudans balance, herunder aktiver og passiver. Ejendomsporteføljen havde ved udgangen af 2023 en samlet værdi på DKK 34,5 mia. mod DKK 34,8 mia. ultimo 2022. Det gennemsnitlige afkast var 4,4 % p.a. af den bogførte værdi mod 4,1 % året før. Værdiansættelsen svarer til DKK 34.834 pr. m², og den gennemsnitlige erhvervsleje udgør DKK 1.754 pr. m². 95 % af ejendommene er beliggende i København og på Frederiksberg og 99 % i Region Hovedstaden. Jeudans egenkapital udgjorde DKK 12,3 mia. ultimo 2023, svarende til en egenkapitalandel på 33,6 %, mod 35,9 % ultimo 2022.

Likviditetspåvirkningen fra de løbende driftsaktiviteter udgjorde DKK 120 mio. mod DKK 730 mio. året før. Ændringen kan primært henføres til Jeudans betaling af selskabsskat for 2022, der udgjorde DKK 551 mio., hvilket er udtryk for, at Jeudan har leveret fornufte resultater. Det har samtidig medført, at Jeudan i februar måned modtog en tak fra skatteministeren for sit bidrag til samfundet, da Jeudan var blandt de 30 største skatteydere i 2022. Likviditetsberedskabet udgjorde DKK 1,5 mia. ultimo 2023. Herudover har Jeudan en værdipapirbeholdning samt tinglyste realkreditlån for yderligere ca. DKK 0,7 mia., der kan realiseres indenfor kort frist.

Søren B. Andersson nævnte, at Jeudan-aktien faldt med 4,6 % i 2023, samt at afkastet af en Jeudan-aktie over de seneste 10 år gennemsnitligt har været på næsten 9 % p.a. Aktiernes markedsværdi udgjorde ved årsskiftet DKK 12,7 mia.

Søren B. Andersson omtalte herefter Jeudans forventninger til 2024. Jeudan er trådt ind i 2024 med skarp fokus på kernerforretningen, 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 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 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. Herudover vil Jeudan fortsætte bestræbelserne på at øge ejendommenes værdi gennem kundefokus, bygningsforbedringer og effektivisering af driften.

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 Jeudan har erhvervet ejendomme udenfor fokusområdet, og spurgte, hvorfor man ikke har afhændet de resterende ejendomme, der er beliggende udenfor København og Frederiksberg. Derudover spurgte Adam Worm, hvorfor Jeudan har meldt sig ud af Ejendom Danmark, og i stedet er blevet medlem i DI Ejendomme. Niels Jacobsen svarede, at ejendomme udenfor fokusområdet er erhvervet i forbindelse med porteføljeopkøb, og at bestyrelsens strategi er at sælge ejendomme uden for fokusområdet, når der er mulighed for det til en fornuftig pris og på fornuftige vilkår. Per W. Hallgren oplyste, at Jeudan fortsat er medlem af Ejendom Danmark, og at årsagen til, at Jeudan har meldt sig ind i DI er, at man fandt, at DI bedst varetager hele værdikædens interesser i ejendomssektoren.

Aktionæren Poul Sabroe nævnte, at han havde læst, at man i store byer i USA, som f.eks. New York havde mange ledige kontorlokaler som følge af, at medarbejderne arbejdede meget hjemme. Herudover spurgte Poul Sabroe, hvorvidt Jeudan stadig gav indflytningshjælp, når man fik nye lejere. Per W. Hallgren bekræftede, at der i mange storbyer i USA er øget tomgang som følge af udvidet brug af hjemmearbejdspladser, og oplyste, at det skyldes de lange transporttider i de store byer. Det er ikke set i samme omfang i København eller i storbyer, som København sammenligner sig med. Derudover bemærkede Per W. Hallgren, at Jeudan i vidt omfang også tilbyder medarbejderne hos Jeudans lejere et fællesskab, hvorfor der er stor forskel på markederne. En virksomhedskultur kan ikke skabes hjemme, hvorfor der skal skabes rum, hvor medarbejderne har lyst til at være. Mht. indflytningshjælp oplyste Per W. Hallgren, at Jeudan fortsat giver indflytningshjælp i det omfang der er behov for det, og at man ser det som et konkurrenceparameter.

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 2023, som var vedlagt som bilag til indkaldelsen.

Dirigenten oplyste, at vederlagsrapporten for 2022 var godkendt på generalforsamlingen i 2023, gennemgik forslaget og oplyste, at der er tale om en vejledende afstemning.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen havde godkendt vederlagsrapporten.

Ad 5.I:

Bestyrelsen fremsatte forslag om at bestyrelsens grundhonorar for 2024 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:

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

Dirigenten gennemgik forslaget og redegjorde for de mindre præciseringer af direktionens opsigelsesvarsler, som var indeholdt i forslaget, og oplyste, at vederlagspolitikken i øvrigt er uændret i forhold til den, der blev godkendt på generalforsamlingen i 2020.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen havde godkendt vederlagspolitikken.

Ad 5.IV:

Bestyrelsen foreslog, at bemyndigelsen i vedtægternes § 3a til bestyrelsen til at forhøje aktiekapitalen fornyes til udløb den 9. april 2029. Bortset fra datoændringen i vedtægternes §§ 3.a.1 og 3.a.2 foreslås bemyndigelsen vedtaget med samme ordlyd som hidtil.

Ordlyden af vedtægternes §§ 3.a.1 og 3.a.2 ændres således til følgende:

3.a.1

"Bestyrelsen bemyndiges til ad én eller flere gange indtil den 9. april 2029 at forhøje aktiekapitalen med indtil DKK 250.000.000, jf. dog § 3.a.3, ved udstedelse af nye aktier med fortegningsret for selskabets eksisterende aktionærer. Kapitalforhøjelsen kan gennemføres ved kontant betaling, ved indskud af andre værdier end kontanter eller ved konvertering af gæld."

3.a.2

"Bestyrelsen bemyndiges til ad én eller flere gange indtil den 9. april 2029 at forhøje aktiekapitalen med indtil DKK 110.864.450, jf. dog § 3.a.3, ved udstedelse af nye aktier uden fortegningsret for selskabets eksisterende aktionærer. Tegningskursen skal som minimum svare til markedskursen. Kapitalforhøjelsen kan gennemføres ved kontant betaling, ved indskud af andre værdier end kontanter eller ved konvertering af gæld."

Dirigenten gennemgik forslaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen havde vedtaget forslaget med mere end to tredjedele 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. 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:

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