

JEUDAN A/S

År 2021, den 19. april, kl. 15.30 afholdtes ordinær generalforsamling i Jeudan A/S, CVR 14246045, på selskabets adresse, Bredgade 30, 1260 København K.

Af hensyn til forsamlingsforbuddet og for at minimere smittespredningen af COVID-19 opfordredes aktionærerne til at benytte muligheden for at brevstemme eller afgive fuldmagt til bestyrelsen i stedet for at møde op på generalforsamlingen. Af samme årsag vil der ikke være et traktement efter generalforsamlingen. 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 973.523.940 svarende til 48.676.197 stemmer eller 87,84 % af selskabets samlede aktiekapital på nom. DKK 1.108.644.500. Herudover var selskabets adm. direktør, selskabets bestyrelsesformand og revisor til stede, ligesom den resterende del af bestyrelsen deltog via livestreaming.

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 2021
 - II. Forslag om fornyelse af bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier
 - III. Forslag om elektroniske generalforsamlinger
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen
 7. Valg af revisorer
 8. Eventuelt

ad 1, 2 og 3:

Bestyrelsesformand Niels Jacobsen fremlagde bestyrelsens beretning for 2020. Niels Jacobsen indledte med at konstatere, at Jeudan havde haft en tilfredsstillende udvikling i 2020, og at bestyrelsen overordnet set anså de opnåede resultater for 2020 for tilfredsstillende i lyset af COVID-19 situationen, herunder at Jeudan opfyldte de udmeldte forventninger til resultatet.

Niels Jacobsen fandt det tilfredsstillende, at Jeudan i et specielt år havde kunnet fastholde en fornuftig indtjening, samtidig med at man havde udbygget de langsigtede ejendomskøb med mere end DKK 1 mia.

Niels Jacobsen gennemgik resultaterne for 2020, og nævnte, at omsætningen blev DKK 1,5 mia., resultat før kurs- og værdireguleringer og skat (EBVAT) blev DKK 733 mio. mod DKK 729 mio. i 2019. EBVAT svarede til en forrentning af egenkapitalen på 9,6% mod en målsætning på mere end 8%. De udmeldte forventninger til EBVAT på DKK 725 - 775 mio. blev dermed indfriet i et vanskeligt år med nedlukning af flere brancher. Positive værdireguleringer af ejendommene med DKK 409 mio. svarende til 1,4% af de samlede ejendomsværdier, og regulering af finansielle gældsforpligtelser med minus DKK 564 mio. på grund af det faldende renteniveau, resulterende i et resultat før skat på DKK 578 mio. Niels Jacobsen nævnte, at resultaterne bekræfter, at Jeudans forretningsmodel er velfungerende og robust også i udfordrende tider.

En væsentlig grundstamme i strategien er kontinuerlig fokus på kvalitetsejendomme og relationerne til og betjeningen af kunderne. Jeudans strategi tager udgangspunkt i tre værdier, som har været grundlaget i flere årtier, ordentlighed, dygtighed og tilgængelighed. I 2020 igangsatte Jeudan arbejdet med strategien for de kommende år under overskriften "Retning mod 2023", der tager udgangspunkt i Jeudans tre værdier. Jeudan vil tænke langsigtet i alle relationer, beslutninger og handlinger, tage initiativer som bidrager til et velfungerende, driftigt og bæredygtigt samfund, investere, istandsætte og indrette i Københavns smukkeste, historiske ejendomme, tilbyde unikke rammer til virksomheder og private med services, der gør kundernes hverdag nemmere, og være en tilgængelig og service- og kundeorienteret organisation. Bestyrelsen forventer, at det vil medvirke til fortsat at skabe tilfredsstillende resultater, samt til en fortsat stabil og fornuftig udvikling af Jeudan.

Niels Jacobsen omtalte udlejningen, hvor det er tilfredsstillende, at der i 2020 har været en fornuftig interesse fra såvel eksisterende som potentielle nye kunder for Jeudans ledige lejemål. Jeudan har gennemført en behovsanalyse blandt eksisterende og potentielle kunder. Med baggrund i behovsanalysen og ambitionen om at være en ambitiøs og attraktiv samarbejdspartner for kunderne har Jeudan fastlagt en række parametre, der arbejdes efter, som opfylder det kunderne efterspørger. Behovsanalysen har klarlagt, at kunderne efterspørger et tillidsfuldt, fleksibelt og enkelt samarbejde, fleksible lejemål og kontrakter, og en samarbejdspartner, der tager ansvar for kunderelationen og samfundet omkring os.

Samlet for året har Jeudan indgået og genforhandlet lejekontrakter svarende til en årlig leje på DKK 214 mio. mod DKK 139 mio. i 2019. Korrigeres for genforhandlinger svarede udlejningen til DKK 138 mio. mod 103 mio. året før. Omfanget af nye lejekontrakter er dermed steget i en vanskelig periode, hvilket formentlig er et resultat af markedsrettede initiativer. Opsigelser af erhvervslejemål og boligejemål omfattede en årsleje på DKK 117 mio. mod DKK 115 mio. året før. Flere af opsigelserne i 2020 har først økonomisk effekt i løbet af 2021, hvor genudlejning tidligst kan ske.

Jeudans udlejningsprocent i København, som omfatter mere end 93% af ejendomsporteføljen på DKK 28 mia., udgjorde ved årets udgang 94,9% mod 94,7% primo året, svarende til en stigning på 0,2 procentpoint. Det generelle kontorudlejningsmarked i København havde ultimo 2020 en udlejningsprocent på 91,7 mod 94,8 primo året, svarende til et fald på 3,1 procentpoint. Niels Jacobsen glædede sig over at konstatere, at Jeudan har klaret sig bedre end markedet generelt.

Niels Jacobsen redegjorde for Jeudans investeringsstrategi, der primært fokuserer på velbeliggende kontorejendomme i København og på Frederiksberg med langsigtet ejerskab for øje. Niels Jacobsen nævnte, at 2020, efter en opbremsning hen over foråret og forsommeren, blev endnu et år med gode konjunkturer, et svagt udbud af velbeliggende og velordnede ejendomme samt fortsat gunstige priser på ejendomsmarkedet, der dog som følge af COVID-19, Brexit og opkøbsprogrammer på de finansielle markeder har en større iboende usikkerhed end for et år siden. Niels Jacobsen glædede sig over, at Jeudan har formået at erhverve kontor- og boligejendomme samt p-anlæg for samlet DKK 1 milliard, svarende til DKK 26.700 pr. kvadratmeter og et gennemsnitligt afkast på ca. 4,2 %. I København K har Jeudan købt Dr. Tværgade 8, Farvergade 2-6

og 17, Kompagnistræde 41 og 43, Ny Adelgade 3, Nørre Voldgade 42 og 106, Toldbodgade 18 og Vandkunsten 10. Herudover har Jeudan købt Ragnagade 7, Østerbrogade 125 og 135 samt p-anlægget Strynøgade 3 alle på Østerbro i København. Jeudan har også i 2020 udnyttet mulighederne for frasalg af en række mindre detail- og lagerejendomme uden for fokusområdet for samlet DKK 32 mio.

Niels Jacobsen nævnte, at Jeudan med ejendoms køb i 2020 for DKK 1 milliard står med en solid og ret enkel balance. Aktivsiden består af velbeliggende ejendomme primært i København og på Frederiksberg for DKK 28 milliarder. Passivsiden består af egenkapitalen på DKK 7,9 milliarder, realkreditlån på ca. DKK 16 milliarder, hvoraf næsten 80 procent er med fast rente i gennemsnitligt 10 år samt en udskudt skat på DKK 1,6 milliarder. Niels Jacobsen konstaterede, at Jeudan med denne balancesammensætning kombineret med en stabil og høj indtjening, en kompetent organisation og et stærkt udbud af serviceydelser, er klar til yderligere ejendomsopkøb i de kommende år for at fortsætte den aktive rolle i udviklingen af København.

Niels Jacobsen redegjorde herefter for Jeudans opkøb i 2021, hvor Jeudan har købt det gamle Østerbro Postkontor på Øster Allé 1 og indgået aftale om køb af Sankt Annæ Plads 3, som man håber at overtage i løbet af 2022, når sælger fraflytter ejendommen. Ejendommene er købt for samlet DKK 207 mio. Jeudan fører løbende drøftelser om yderligere køb af ejendomme i fokusområdet og håber på i 2021 at kunne berette om yderligere langsigtede ejendoms køb.

Jeudan har i 2020 haft en robust udvikling i resultatet før kurs- og værdireguleringer. Ultimo 2020 udgjorde egenkapitalandelen 27,5%, mod 27,8% ultimo 2019. Ud fra Jeudans udbyttepolitik medfører dette, at der kan ske udbetaling af udbytte, dog under hensyntagen til Jeudans forventninger om at kunne foretage yderligere langsigtede ejendoms køb de kommende år samt forventninger til Jeudans likviditetsudvikling. Efter en samlet vurdering af alle relevante forhold, herunder udviklingen i COVID-19 med nedlukning af store dele af samfundet indstiller bestyrelsen, at der for regnskabsåret 2020 udbetales et udbytte på DKK 2,40 kroner pr. aktie. Dette svarer til en samlet udbytteudbetaling på DKK 133 mio., svarende til 18% 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, ligesom Jeudan ikke anvender ekstern bistand i bestyrelses evalueringen. 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.

Den årlige bestyrelses evaluering foretages gennem en proces ledet af bestyrelsesformanden. Den viste blandt andet, at bestyrelsesmedlemmerne arbejder godt sammen, og kollektivt repræsenterer medlemmerne relevante kompetenceområder. Bestyrelsesmedlemmerne anses både individuelt og samlet for at være kompetente og de har alle et højt fremmøde. Samspillet mellem bestyrelsen, bestyrelsesudvalgene og direktionen er velfungerende og med et målrettet kommercielt fokus. Niels Jacobsen henviste til Jeudans årsrapporten, hvor der er redegjort for bestyrelsesmedlemmernes bestyrelseskompetencer, øvrige ledelseshverv, det samlede vederlag samt antal aktier. Herudover henviste Niels Jacobsen til Jeudans nye 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. Niels

Jacobsen nævnte, at Jeudan i 2020 har lavet en selvstændig vederlagsrapport, som er udsendt til alle navnenoterede aktionærer 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. 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 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 gennemskuelse, 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 Selskabets interesser, god praksis og anbefalingerne om god selskabsledelse.

Niels Jacobsen henviste til, at Jeudan for 2020 har udarbejdet en Ansvarlighedsrapport, der samler virksomhedens ESG-indsatser, og angiver konkrete pejlemærker og håndgribelige mål frem mod 2025. Jeudan vil investere et større trecifret millionbeløb frem mod 2025 for at realisere disse ambitioner.

Niels Jacobsen satte Ansvarlighedsrapporten i relation til Jeudans daglige forretning, og nævnte, at der dagligt er mere end 100.000 mennesker, der besøger, arbejder, handler i eller bor i en af Jeudans ejendomme, samt at det forpligter, at være blandt de største, også når det gælder ansvarlighed og at bidrage til samfundet. Jeudan ejer mere end 200 ejendomme, primært i det centrale København og på Frederiksberg, og har 120 års erfaring i at levere smukke og trygge rammer til tilfredse kunder. Hvert år investerer Jeudan i at vedligeholde, istandsætte og forbedre ejendommene, og det er både et vigtigt samfundsansvar og en stor ære at være med til at bevare denne fælles kulturarv og sikre, at de klassiske og ofte fredede og bevaringsværdige bygninger er velholdte og anvendelige langt ind i fremtiden. Jeudan vil bidrage til at udvikle en hovedstad med liv, puls og udvikling, og som samtidig fremstår ordentlig og vel vedligeholdt. Med afsæt i Jeudans strategi, værdier og dagligdag er der fastsat konkrete mål og retninger, som Jeudan vil rapportere på i årene fremover.

Niels Jacobsen omtalte herefter udviklingen i København, herunder på hvilke måder Jeudan understøtter København, og medvirker aktivt til Hovedstadens udvikling og forskønnelse, bl.a. ved etablering og drift af åbne bymiljøer og faciliteter, der giver nye muligheder for Københavns borgere og alle dens gæster. Det gælder blandt andet TorvehallerneKBH på Israels Plads, omlægningen af Sankt Annæ Plads i Frederiksstaden og fornyelsen af Kvæsthustmolen, der i dag er kendt som Ofelia Plads. Jeudan involverer sig i aktiviteter, som medvirker til at stimulere byens liv og skabe plads og attraktive omgivelser. Seneste eksempel herpå er købet af den smukke, gamle postbygning på Øster Allé 1 ved Trianglen Metrostation på Østerbro. Siden 2017 har ejendommen været hjemsted for ENIGMA – museet for post, tele og kommunikation. Jeudan igangsætter en større om- og tilbygning, så københavnere og alle byens gæster kan få glæde af et moderne museum i 2022. ENIGMA bliver et oplevelsesunivers på mere end 4.500 kvadratmeter, hvor såvel børn som voksne kan lære og lege sig ind i kommunikationens verden, og hvor forbipasserende, også udenfor museets åbningstider vil kunne benytte den fremtidige gårdhave mod Fælledparken. Niels Jacobsen nævnte, at Jeudan ser frem til arbejdet med moderniseringen, og glæder sig over, at museet også etablerer et særligt tilbud til børn og unge, som vil bidrage til at god tone og kommunikation med omtanke for hinanden bliver forankret i de kommende generationer. Hermed er Jeudan med til at bevare byens historie, styrke dens nutid og sikre dens fremtid. Niels Jacobsen sluttede af med at vise et kort over København, hvor Jeudans ejendomme er markeret med gul.

Afslutningsvis takkede Niels Jacobsen Jeudans medarbejdere for deres indsats for Jeudan, hvor de har ydet en ekstraordinær indsats i 2020 for at hjælpe kunderne igennem en periode, hvor tilgængelighed og tæt dialog har været alt afgørende. Niels Jacobsen beklagede at medarbejderne ikke kunne være til stede ved generalforsamlingen, og nævnte, at udover at

Jeudan har gode, kundefokuserede medarbejdere, så har man også en god kønsfordeling, idet man blandt de funktionæran-satte har 49,5% kvinder og 50,5% mænd, og i ledelseslaget med direktionen og funktionsdirektørerne har man 45% kvinder og 55% 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 omtale COVID-19 pan-demien, som ramte Danmark i foråret 2020 og medførte stor usikkerhed for mange virksomheder og store dele af befolkning-en. Situationen medførte en væsentlig reduktion i Jeudans forretningsaktiviteter, hvorfor Jeudan var nødsaget til at hjem-sende godt 150 medarbejdere, bl.a. for at undgå afskedigelser. I midten af juni måned var alle medarbejdere tilbage på ar-bejde i takt med at aktivitetsniveauet var tæt på normaliseret. Jeudan iværksatte en række initiativer for at understøtte de kunder, der var hårdest ramt. Det omfattede primært henstandsaftaler men også i få tilfælde støtte i form af midlertidige leje-rabatter. Det er tilfredsstillende efterfølgende at konstatere, at Jeudan havde styrken og evnen til at hjælpe mange kunder på ansvarlig vis. Mange medarbejdere har, hvor det var muligt, arbejdet hjemmefra, så kundemøder og interne møder pri-mært er foregået virtuelt. Trods betydelige omlægninger er alle potentielle, nye og eksisterende kunder blevet betjent og serviceret som før krisen, hvis ikke bedre. Per W. Hallgren takkede Jeudan's medarbejdere for at have medvirket hertil ved at have ydet en usædvanlig innovativ og ekstraordinær indsats under vanskelige vilkår.

Jeudan har siden marts 2020 indgået et beskedent antal henstandsftaler for et samlet beløb på ca. DKK 40 millioner. Afta-lerne er tilpasset den enkelte kundes individuelle situation og behov, og afviklingen forløber planmæssigt og det samlede henstandsbeløb er ved udgangen af 2020 nedbragt til ca. DKK 17 millioner. Nedlukning af samfundet i december er fortsat ind i 2021 med lavere samfundsaktivitet til følge. Med en mindre stigning i restanceniveauet er det Jeudans vurdering, at tabsrisikoen de kommende år vil være beskedent over det normale niveau. I de senere år har niveauet været DKK 3-4 millio-ner pr. år, hvilket svarer til beskedne 0,3% af den samlede omsætning.

Per W. Hallgren gav derefter en kort orientering om ejendomsmarkedets udvikling i 2020 med fokus på København. I rela-tion til transaktionsomfanget for investeringsejendomme steg det i Danmark fra ca. DKK 57 mia. i 2019 til DKK 72 mia. i 2020. Stigningen dækker over en handel sidst på året på DKK 12 milliarder, hvorfor der korrigeret herfor er tale om samme niveau som i 2019. Transaktionsomfanget i Hovedstadsområdet blev på DKK 36 milliarder, svarende til niveauet sidste år og alene overgået af årene 2016 til 2018. Første halvår udviste et lavt niveau formentlig grundet opbremsningen i samfundet, mens investeringslysten vendte tilbage i andet halvår med en styrke, der kompenserede for det lavere niveau i første halvår. Dermed er Hovedstadsområdets andel af det samlede transaktionsomfang faldet fra ca. 60% til ca. 50%.

Per W. Hallgren nævnte, at den væsentlige investeringslyst, kombineret med et fortsat begrænset udbud og et betydeligt likviditetsoverskud har medført, at investeringsaktiviteterne er flyttet til andre større byer samt kystnære byer i resten af lan-det. Transaktionerne har i stor udstrækning været drevet af udenlandske investorer og danske pensionskasser. De uden-landske investorer tegner sig for ca. 50% af transaktionsomfanget i hele landet, hvilket er en stigning på 11 procentpoint i forhold til 2019. Det er kendetegnende, at de udenlandske investorer i modsætning til tidligere år har investeret uden for Kø-benhavn. Dermed er de indenlandske investorers andel af transaktionsvolumen i København steget.

Per W. Hallgren nævnte, at boligejendomme og boligprojekter vurderes at tegne sig for en væsentlig andel af det samlede transaktionsomfang, forventeligt omkring 60%, hvor nybyggerier ikke kun i København, men i stigende omfang også i andre kystnære byer i Danmark er de foretrukne placeringsteder. Det er en stigning på 20 procentpoint i forhold til 2019. Per W. Hallgren forventede, at udviklingen i transaktionsomfanget i København vil stabilisere sig de kommende år. Der er dog fort-

sat et stort placeringsbehov for likviditet, som ventes at medføre en efterspørgsel i København, som fortsat overstiger udbuddet. Sammenholdt med et formentligt fortsat lavt renteniveau ventes det at medføre, at pensionskasser og udenlandske fonde fortsætter investeringerne udenfor København for at opnå et mere attraktivt afkast af deres investeringer. Aktiviteten i handler med større nyopførte boligejendomme er fortsat høj og sker til afkast omkring 3,50%, ligesom fortsat salg af byggetter i specielt Nordhavnen og Ørestad formentlig kan tilskrives den forventede tilgang af nye borgere, hvor der forventes en befolkningstilvækst på ca. 10.000 personer årligt. Det er Jeudans vurdering at tomgangen i boligejendomme generelt vil være lav, mens udviklingsområderne vil opleve en højere tomgang. Jeudan vurderer ikke, at afkastet for nye boligejendomme i dele af København afspejler den potentielle underliggende risikoprofil, hvorfor Jeudan indtil videre nøjes med at følge dette marked på afstand.

Per W. Hallgren nævnte, at den globale økonomi har været i recession gennem 2020 efter et stabilt opsving de senere år, hvilket har påvirket markedet for investeringsejendomme om end mindre end forventet. Blandt kontorejendomme i København er investeringsefterspørgslen fortsat høj, og efterspørgslen overstiger udbuddet betydeligt. Startafkastet for primære kontorejendomme i København har ligget i niveauet 3,25%, mens de sekundære kontorejendomme i København er stagneret omkring niveauet 4 til 4,5%. Spændet mellem de to nettoafkast er forøget, hvilket formentlig skyldes investorernes vurdering af, at risikoen er stigende for de sekundære ejendomme. Jeudan oplever, at efterspørgslen efter kontorer med primær beliggenhed fortsætter på et pænt niveau med en fornuftig udlejningsprocent til følge, hvilket underliggende stabiliserer kontormarkedet. I forhold til andre ejendomssegmenter vurderes kontorejendomme derfor fortsat at være en mere stabil investering, da der er en række risici i de andre segmenter, som kontormarkedet ikke påvirkes af i samme grad. Jeudan vurderer således, at investering i kontorejendomme fortsat vil være værdifast trods en forventning om en mere afdæmpet udvikling i lejeniveauerne. Jeudan vurderer fortsat muligheden for frasalg af ejendomme udenfor København, hvis priser og vilkår er relevante. Frasalget af den type ejendomme indebærer dog også en reduktion i Jeudans primære resultat, da de oppebærer et noget højere direkte afkast end tilsvarende nye investeringer i København. Jeudan er imidlertid ikke i tvivl om, at det på længere sigt og også på kortere sigt er den rigtige strategi. Per W. Hallgren fremhævede, at Jeudan ikke investerer med henblik på at opnå kortsigtede høje afkast med høj risiko. Per W. Hallgren nævnte, at tomgangen på kontorudlejningsmarkedet i København siden primo 2019 er steget fra niveauet 5% til 8,3% ultimo december 2020.

Ultimo 2020 havde Jeudan en udlejningsprocent på 94,9, svarende til en tomgang på 5,1%. Per W. Hallgren udtrykte tilfredshed med, at det er noget bedre end det generelle kontorudlejningsmarked i København. Jeudan forventer, at ejendomsmarkedets generelle tomgang på kontorer i København i 2021 vil være svagt stigende, samt at der på lidt længere sigt kan opstå et større udbud af ledige domicilejendomme, da blandt andet flere finansielle institutioner flytter ud. Tilsvarende kan igangværende og evt. yderligere udflytning af statslige organisationer medføre en stigning i udbuddet af ledige arealer. Det er en udvikling, som Per W. Hallgren ikke forventer vil påvirke Jeudan negativt, snarere tværtimod.

Per W. Hallgren omtalte derefter kundetilfredsheden. Jeudan gennemfører løbende analyser og spørgerunder blandt alle kunder for at kende deres behov, ønsker og eventuelle utilfredsheder, og dermed kunne handle proaktivt og tilfredsstillende. Undersøgelser i 2020 viste blandt andet at fleksible kontrakter, en stabil udlejer og muligheden for at skalere de lejede arealer op og ned var blandt de mest afgørende kriterier for erhvervskunderne. Tilsvarende for at være på forkant med kundernes behov og sikre deres tilfredshed med Jeudans produkter og serviceydelser udsendes der løbende en række tilfredshedsundersøgelser. Jeudan bruger resultaterne til at måle, hvorvidt Jeudan lever op til værdierne, Ordentlighed, Dygtighed og Tilgængelighed, og hvorvidt Jeudan i det daglige møder og opfylder kundernes krav og forventninger.

Per W. Hallgren gennemgik derefter årsrapporten og Jeudans resultater for 2020. Årets lejeindtægter m.v. udgjorde DKK 1,215 mia. mod DKK 1,193 mia. året før, og redegjorde i den forbindelse for den mindre stigning i lejeindtægter på 2%, der kan henføres til ejendoms køb i 2020, hvoraf en del først er foretaget i andet halvår 2020, ligesom en del af disse nyinvesteringer indeholder ledige arealer, der skal indrettes eller ombygges for at udnytte udlejningspotentialet. Jeudans samlede lejepotentiale fra ledige arealer udgjorde ved årsskiftet ca. DKK 150 millioner, hvoraf ca. DKK 60 millioner relaterer sig til udviklings ejendomme, der skal indrettes/ombygges før de kan udlejes. Ejendommenes driftsomkostninger steg fra DKK 259 mio. til DKK 278 mio. Per W. Hallgren redegjorde for udviklingen i bruttoresultatet, der udgjorde DKK 937 mio. mod DKK 934 mio. i 2019

I Projekt & Service området var aktivitetsniveauet i 2020 lidt lavere end ventet, hvilket blandt andet kan henføres til COVID-19, som har medført, at bemanningen på flere større byggepladser har måttet skaleres ned. Omsætningen udgjorde DKK 552 mio., svarende til niveauet året før. Drifts- og produktionsomkostningerne har udviklet sig tilfredsstillende med en bedre kapacitetsudnyttelse og udgjorde DKK 500 mio. mod DKK 511 mio. året før, svarende til et fald på 2%. Bruttoresultatet i Projekt & Service blev herefter DKK 52 mio. mod DKK 42 mio. sidste år, svarende til en vækst på 24%.

Per W. Hallgren nævnte, at koncernens salgs- og marketingsomkostninger udgjorde DKK 17 mio. mod DKK 13 mio. året før, og administrationsomkostningerne udgjorde DKK 121 mio. mod DKK 117 mio. året før. Udlejningsmarkedet er fortsat præget af stor konkurrence og stigende krav fra virksomhederne til lejemålenes indretning og stand. Jeudan øger derfor løbende indsatsen og produktudviklingen for at styrke Jeudans markedsposition. Det medfører blandt andet stigende udgifter til kunde- og udviklingsrelaterede aktiviteter samt IT, ligesom COVID-19 og nyinvesteringer i 2020 på mere end DKK 1 mia. har stillet krav til yderligere ressourcer.

Per W. Hallgren 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 834 mio. Finansieringsomkostningerne udgjorde DKK 101 mio. mod DKK 107 mio. året før. Trods en stigning i den rentebærende gæld og en udvidelse af likviditetsberedskabet kan faldet henføres til omlægning af renteaftaler i 2019 til lavere rente. Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT), der er det mest centrale udtryk for beskrivelsen af den finansielle situation i en ejendoms virksomhed, blev DKK 733 mio. mod DKK 729 mio. året før. Jeudan har således fastholdt et fornuftigt niveau i lyset af COVID-19 situationen. EBVAT pr. aktie blev DKK 13,2. I forhold til den gennemsnitlige egenkapital udgjorde resultatet 9,6% og var dermed over Jeudans målsætning om et afkast over 8%.

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 2020 i en værdiregulering på DKK 409 mio., hvilket svarer til 1,4% af den bogførte værdi. Per W. Hallgren nævnte, at reduktion af afkastkrav primært er sket på enkelte ejendomme i København, hvor der i 2019 ikke blev foretaget reduktioner grundet udlejningsforhold og/eller større igangværende ombygninger. Dette har medført en nettoopskrivning på DKK 590 mio. Forbedringer af ejendommenes nettoresultat m.m. har medført en opskrivning på DKK 392 mio. Modsatrettet virker øgede reservationer vedrørende besluttede ombygninger med DKK 573 mio. De samlede reservationer udgjorde ultimo 2020 DKK 1,9 mia. Renteudviklingen i 2020 medførte en negativ regulering af de finansielle gældsforpligtelser på DKK 549 mio. mod en negativ regulering året før på DKK 913 mio. Herudover er afholdt stempel- og låneomkostninger ved optagelse af nye realkreditlån på 15 mio. Hermed blev de samlede tab på de finansielle gældsforpligtelser på DKK 564 mio.

Jeudans resultat før skat udgjorde DKK 578 mio. mod DKK 1 mia, og 80 mio. året før. Efter skat udgjorde resultatet DKK 451 mio. mod DKK 842 mio. året før. Årets resultat svarer til en forrentning af egenkapitalen på 5,9%.

Ejendomsporteføljen havde ved udgangen af 2020 en samlet værdi på DKK 28 mia. Det gennemsnitlige afkast var 4,1% p.a. mod 4,2% året før. Værdiansættelsen svarer til DKK 28.681 pr. m², og den gennemsnitlige erhvervsleje udgør DKK 1.412 pr. m². 93% af ejendommene er beliggende i København og på Frederiksberg og 99% i Region Hovedstaden.

Jeudans egenkapital udgjorde DKK 7,9 mia. ultimo 2020, svarende til en egenkapitalandel på 27,5%, mod DKK 7,4 mia. og 27,8% ultimo 2019. Væksten kan henføres til årets resultat fratrukket køb af egne aktier for ca. 4 mio.

Likviditetspåvirkning fra driften udgjorde DKK 891 mio. mod DKK 683 mio. året før. Stigningen kan blandt andet henføres til COVID-19 relaterede initiativer, herunder statens/kommunernes udskydelse af betalingstidspunktet for A-skatter og anden rate af dækningsafgifter til 2021 m.m., der påvirker med DKK 45-50 mio. Efter ejendoms køb og igangværende projekter samt finansiering heraf blev likviditetsberedskabet inklusive trækingsrettigheder knap DKK 1 mia.

Per W. Hallgren omtalte herefter Jeudans forventninger til 2021. Per W. Hallgren nævnte, at udviklingen i COVID-19 pandemien, herunder nedlukningen af samfundet, der er fortsat ind i 2021, medfører usikkerhed omkring udviklingen på ejendoms markedet og de finansielle markeder. Uanset dette vil Jeudan løbende opsøge yderligere rentable investeringer i velordnede kontorejendomme i København med fortsat fokus på vækst og stabilitet i den primære indtjening. På baggrund af de aktuelle ejendomsinvesteringer forventes en nettoomsætning på DKK 1,6 - 1,7 mia. Jeudans finansiering er langsigtet, og primo 2021 er 78% dækket med renteaftaler med en gennemsnitlig løbetid på ca. 10 år. Efter finansielle omkostninger forventes et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i niveauet DKK 735-780 mio.

Per W. Hallgren nævnte, at Jeudan ikke guider på forventninger til kurs- og værdireguleringer. Per W. Hallgren oplyste dog, at renteniveauet siden nytår har haft en stigende tendens, hvilket pr. ultimo februar 2021 har medført en positiv regulering i niveauet DKK 450 mio., som oplyst ved offentliggørelsen af regnskabet for 2020. Renten er steget lidt yderligere siden ultimo februar.

Per W. Hallgren sluttede af med at takke Jeudans medarbejdere for indsatsen og resultaterne i 2020 og den forløbne del af 2021, herunder i særdeleshed med at betjene og servicere Jeudans kunder i et for mange vanskeligt år.

Generalforsamlingen tog herefter beretningen til efterretning, godkendte årsrapporten og bestyrelsens forslag om udbetaling af udbytte på DK 2,40 pr. aktie, svarende til en samlet udbetaling på DKK 133.037.000.

ad 4:

Bestyrelsens formand, Niels Jacobsen, havde allerede under beretningen præsenteret vederlagsrapporten for 2020, som var udsendt som bilag til indkaldelsen.

Dirigenten 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 2021 fastsættes til DKK 300.000 pr. bestyrelsesmedlem (uændret fra 2019). Som hidtil modtager formanden 3 gange grundhonorar, og næstformanden modtager 2 gange grundhonorar. Medlemskab af revisions- og risikoudvalget fortsat honoreres med et udvalgshonorar på DKK 75.000, og 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 % af selskabskapitalen, dog således at selskabets samlede beholdning af egne aktier efter erhvervelsen ikke må overstige 10 % af selskabskapitalen. Vederlaget for egne aktier må ikke afvige med mere end 10 % 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 selskabets generalforsamlinger fremover skal kunne gennemføres uden adgang til fysisk fremmøde, det vil sige som fuldstændig elektroniske generalforsamlinger, såfremt bestyrelsen beslutter det. Bestemmelsen foreslås indsat som nyt afsnit 5.5 i vedtægternes § 5 med følgende ordlyd:

"Bestyrelsen kan beslutte, at selskabets generalforsamlinger afholdes elektronisk uden adgang til fysisk fremmøde, det vil sige som fuldstændig elektronisk generalforsamling. Deltagelse kan finde sted via telefon, videokonference, internet eller andet medie med tilsvarende funktionalitet."

Dirigenten gennemgik forslaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen havde vedtaget forslaget med mere end to tredjedeles flertal.

ad 6:

Niels Jacobsen, Claus Gregersen, Tommy Pedersen, 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 (formand)

Claus Gregersen (næstformand)

Helle Okholm
Tommy Pedersen
Nicklas Hansen

ad 7:

I henhold til vedtægternes § 15 var den generalforsamlingsvalgte revision på valg. Bestyrelsen foreslog genvalg af Deloitte, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab i overensstemmelse med revisions- og risikoudvalgets indstilling. 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