

JEUDAN A/S

År 2022, den 20. 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 947.221.400 svarende til 47.361.070 stemmer eller 85,52 % af selskabets samlede aktiekapital på nom. DKK 1.108.644.500 efter reduktion for egne aktier. Herudover var selskabets adm. direktør, 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 2022
 - II. Forslag om fornyelse af bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen
 7. Valg af revisorer
 8. Eventuelt

ad 1, 2 og 3:

Jeudan indledte generalforsamlingen med at vise en film, hvor vicedirektør Signe Dybdal Knudsen orienterede om Jeudans retning mod 2023 og det igangværende strategiarbejde, som ledelsen og medarbejderne har iværksat, herunder 6 overordnede strategiprojekter.

Herefter fremlagde bestyrelsesformand Niels Jacobsen bestyrelsens beretning for 2021. Niels Jacobsen indledte med at konstatere, at Jeudan havde haft en positiv udvikling i 2021, og at bestyrelsen betragter de opnåede resultater for 2021 som tilfredsstillende.

Niels Jacobsen gennemgik resultaterne for 2021, og nævnte, at omsætningen blev DKK 1,8 mia., en vækst på 18 %, resultat før kurs- og værdireguleringer og skat (EBVAT) blev DKK 768 mio., svarende til en vækst på 5 %. De udmeldte forventninger til EBVAT på DKK 735 - 780 mio. blev dermed indfriet i et år med usikre samfundsmæssige forhold med skiftende restriktioner. Positive værdireguleringer af ejendommene med DKK 1,8 mia. svarende til 5,6 % af de samlede ejendomsværdier, hvoraf forbedrede nettoresultater i ejendommene bidrager med DKK 1 mia. Det stigende renteniveau medførte regulering af finansielle gældsforpligtelser med DKK 0,5 mia., resulterende i et historisk højt resultat før skat på DKK 3 mia. Niels Jacobsen nævnte, at resultaterne bekræfter, at Jeudans forretningsmodel er velfungerende og robust, og at Jeudan er lykkes med at tiltrække og fastholde dygtige og stabile medarbejdere.

Jeudan afsluttede 2021 med en udlejningsprocent på 98,6. Resultatet er højere end markedet generelt og kan blandt andet henføres til kundernes efterspørgsel efter velbeliggende kontorlokaler med gode parkeringsmuligheder. Men det kan også henføres til Jeudans kontinuerlige fokus på at levere kvalificeret og pålidelig service, som imødekommer kundernes ønsker og behov. Samlet for 2021 har Jeudan indgået nye kontrakter med en samlet årlig leje på knap DKK 200 mio. mod DKK 138 mio. året før. Kunder, der forlod Jeudan, svarede til en årsleje på DKK 112 mio. mod DKK 117 mio. året før, hvilket medfører en nettoudlejning på DKK 86 mio. eller mere end en firedobling i forhold til året før. Det vidner også om, at Jeudans løbende fokus, på at møde kundernes behov, har båret frugt. En stor del af genudlejningerne træder i kraft i løbet af 2022, når lejemålene er ombygget/indrettet.

Jeudans udlejningsprocent i København, som omfatter knap 95 % af ejendomsporteføljen på DKK 31 mia., udgjorde ved årets udgang 98,6% mod 94,9% primo året, svarende til en stigning på 3,7 procentpoint. Tillægges udviklingsejendomme, som p.t. ikke er udlejningsbare grundet større ombygninger, udgør udlejningsprocenten i København 97,0. Det generelle kontorudlejningsmarked i København havde ultimo 2021 en udlejningsprocent på 89,5 mod 91,7 primo året, svarende til et fald på 2,2 procentpoint.

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 interessen for velbeliggende og attraktive ejendomme i København også i 2021 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 for samlet DKK 0,8 mia., svarende til DKK 33.100 pr. kvadratmeter. I København K har Jeudan købt 12 sammenhængende ejerlejligheder i Bredgade 47-51 og Frederiksgade 12-14. Herudover har Jeudan købt Dr. Tværgade 14, Nørre Søgade 7, Scherfigsvej 10, Store Kongensgade 70, Tømmergravsgade 4-6 og Øster Allé 1. Yderligere har Jeudan indgået aftale om køb af Lille Strandstræde 6 og Sankt Annæ Plads 3, der overtages i løbet af 2022/2023. Jeudan har også i 2021 udnyttet mulighederne for frasalg af en række mindre detail- og lagerejendomme uden for fokusområdet for samlet DKK 219 mio.

Niels Jacobsen nævnte, at Jeudan med et solidt regnskab for 2021, en tilfredsstillende driftsindtjening, et solidt cash flow og en robust balance og finansieringsstruktur, er godt rustet til de kommende år. Balancens aktivside består af velbeliggende ejendomme primært i København og på Frederiksberg for DKK 31 mia. Passivsiden består af en egenkapital på over DKK 10 mia., realkredit- og derivatfinansiering på ca. DKK 18 mia., hvoraf ca. 80 procent er med fast rente i gennemsnitligt 10 år, samt en udskudt skat på DKK 2,2 mia. Jeudan har gennem en årrække konstateret negative kursreguleringer som følge af fastrentepolitik ved anvendelse af renteaftaler. I 2021 steg renten og det medførte positive kursreguleringer på DKK 500 mio. Siden årsskiftet er den 10-årige rente yderligere steget med mere end 1 %-point og kursreguleringerne udgør i 2022 p.t. mere end DKK 1,5 mia.

I relation til den stigende inflation, p.t. ca. 5 %, nævnte Niels Jacobsen, at i al væsentlighed er alle kontrakter med kunder pristalsreguleret. 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 stærkt 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.

Niels Jacobsen nævnte, at som en konsekvens af de nylige makroøkonomiske tegn på, at samfundsøkonomien måske befinder sig i det sene stadie af en højkonjunktur, har Jeudan ekstra fokus på at fastholde en robust balance samt kapital- og finansieringsstruktur. På den baggrund har bestyrelsen indarbejdet en såkaldt konjunkturbuffer på 5 %-point, så målsætningen på egenkapitalandel ændres fra tidligere ca. 25 % til nu niveauet 30-33 %, ligesom de økonomiske målsætninger og udbyttepolitikken er tilsvarende justeret. Bestyrelsen finder fortsat, at målsætningerne er ambitiøse.

Den justerede udbyttepolitik medfører, at hvis egenkapitalandelen udgør under 30 % af de samlede investeringer udbetales ikke udbytte. Ved en egenkapitalandel mellem 30 % og 40 % tilstræbes et udbytte maksimalt svarende til 50 % af EBVAT, dog således at egenkapitalen ikke kommer under 30 % af de samlede investeringer. Ved en egenkapitalandel over 40 % af de samlede investeringer tilstræbes et udbytte, der reducerer egenkapitalandelen til mellem 30 % og 40 % af de samlede investeringer. I vurderingen indgår også udsigterne til kommende kapitalforhøjelser til at kunne foretage yderligere investeringer indenfor en periode på 12-18 måneder samt forventningerne til Jeudans likviditetsudvikling.

Med udgangen af 2021 havde Jeudan en egenkapitalandel på 32,1 % og på baggrund af en samlet vurdering indstiller bestyrelsen, at der for regnskabsåret 2021 udbetales et udbytte på DKK 2,40 pr. aktie. Det svarer til en samlet udlodning på DKK 133.037.340, svarende til 17% af resultat før kurs- og værdireguleringer.

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

Den årlige bestyrelsesevaluering, der er foretaget med ekstern bistand, 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 årsrapport, hvor der er redegjort for bestyrelsesmedlemmernes bestyrelseskompetencer, øvrige ledelseshverv, det samlede vederlag samt antal aktier. 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. Niels Jacobsen nævnte, at Jeudan har lavet 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. 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 Selskabets interesser, god praksis og anbefalingerne om god selskabsledelse.

Niels Jacobsen henviste til, at Jeudan for 2021 har udarbejdet en Ansvarlighedsrapport, der samler virksomhedens ESG-indsatser, og angiver konkrete pejlemærker og håndgribelige mål 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 vil i de kommende år have særlig fokus på stabil, økonomisk udvikling, at reducere klimamæssige aftryk og at påvirke sociale og etiske forhold positivt.

Niels Jacobsen satte Ansvarlighedsrapporten i relation til Jeudans daglige forretning og anbefalingen i anbefalingerne for god selskabsledelse om "Purpose", og nævnte, at Jeudan er Danmarks største børsnoterede ejendoms- og servicevirksomhed, og 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 med et samlet areal på ca. 1 mio. kvm, primært i det centrale København og på Frederiksberg, og har mere end 100 års erfaring i at levere smukke og trygge rammer til tilfredse kunder. Hvert år investerer Jeudan et trecifret millionbeløb 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.

Afslutningsvis takkede Niels Jacobsen Jeudans medarbejdere for deres indsats for Jeudan, hvor de har ydet en ekstraordinær indsats i et foranderligt år, hvor tilgængelighed og tæt dialog 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 51,5 % kvinder og 48,5 % mænd, og i ledelseslaget med direktionen og funktionsdirektørerne har man 40 % kvinder og 60 % mænd. Blandt alle ledere er fordelingen 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 rettede en særlig tak til Tommy Pedersen, der efter mere end 25 år i bestyrelsen ikke genopstiller til valg til bestyrelsen, og takkede Tommy Pedersen for i alle årene at have ydet en yderst værdifuld indsats og et stort bidrag til Jeudans udvikling. 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 i 2021 med fokus på København. Transaktionsomfanget i Hovedstadsområdet blev på DKK 57 mia., svarende til en vækst på 37 % i forhold til året før. Der er tale om en historisk høj transaktionsvolumen, som udgør 54 % af den samlede transaktionsvolumen i hele landet. I relation til transaktionsomfanget for investeringsejendomme steg det i hele Danmark fra ca. DKK 71 mia. i 2020 til DKK 106 mia. i 2021, en stigning på 48 %. Det store volumen er drevet af udenlandske investorer, som har stået for mere end 50 % af transaktionsvolumen, til trods for at danske investorer har

stået for 90 % af alle handler. De udenlandske investorer involverer sig i de større handler, mens danske investorer står for de mindre handler. Transaktionsomfanget er herudover drevet af en meget høj efterspørgsel og høje prisniveauer formentlig afledt af negative renter og likviditetsoverskud. Boligejendomme og boligprojekter tegner sig fortsat for den væsentligste andel af det samlede transaktionsomfang i Danmark, mere end 50 %. Per W. Hallgren nævnte, at det bekræfter, at bolig- ejendomme fortsat bliver opfattet som stabile investeringer og alternativer til aktier, obligationer m.m. Specielt i København er boligefterspørgslen på et historisk højt niveau, hvilket skyldes en stor befolkningstilvækst i København og en stigning i antallet af folk, der lever som singler. Aktiviteten i nyopførte og handler med større nyopførte boligejendomme er fortsat høj og sker til afkast omkring 2,75 – 3,00 %, ligesom fortsat salg af byggeretter i specielt Nordhavnen og Ørestad kan tilskrives den forventede nettotilflytning. Markedslejeniveauet i boligejendomme har været støt stigende de seneste 10 år, og er aktuelt på ca. DKK 2.200 pr. kvadratmeter og forventes stabilt. Det er Jeudans vurdering, at tomgangen i boligejendomme generelt vil være lav, men at udviklingsområderne vil opleve en højere tomgang. Jeudan vurderer ikke, at afkastet for nyere boligejendomme i dele af København afspejler den potentielle underliggende risikoprofil, hvorfor dette marked fortsat følges på passende afstand.

Per W. Hallgren nævnte, at dansk økonomi er sluppet relativt hurtigt og uskadt gennem coronakrisen med en i øjeblikket lav ledighed, hvilket også har påvirket kontorejendomsmarkedet. Nettostartafkastet for primære kontorejendomme i København ses i andet halvår 2021 at være faldet med ca. 0,25 %-point. Det tilsvarende har været tilfældet for sekundære kontorejendomme i København. Per W. Hallgren gav udtryk for, at de faldende nettostartafkast især er drevet af udenlandske investorer, som på deres hjemmemarkeder normalt opererer med lavere afkastkrav end hvad der ses på det københavnske kontor- marked. Den relativt lave risiko, der er forbundet med at investere i det danske ejendomsmarked, gør kontorejendomme i indre København til en attraktiv investering for de udenlandske investorer. Desuden er det generelle store placeringsbehov og den fortsat lave alternativforrentning på obligationsmarkedet med til at presse afkastkravet nedad.

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, men Per W. Hallgren gav udtryk for, at Jeudan er overbeviste om, at det er den rigtige strategi.

Om tomgangen bemærkede Per W. Hallgren, at tomgangen på kontorudlejningsmarkedet i det centrale København siden starten af 2020 er steget fra 5,3 % til 10,5 % ultimo 2021, hvilket er et noget højere niveau sammenlignet med de seneste år. Jeudan havde ultimo 2021 en tomgang på 1,4 %. Hvis man tillægger udviklingsejendomme, som p.t. ikke er udlejningsbare grundet større ombygninger, udgør tomgangen i Jeudan 3 %, hvilket således fortsat er væsentligt bedre end det generelle kontorudlejningsmarked i København.

Per W. Hallgren nævnte, at det kræver vedvarende fokus og kompetent servicering af kunderne, hvis Jeudans udvikling skal fastholdes. Hvor flere aktører i ejendoms- og servicebranchen vælger at outsource store dele af eller nogle endda hele kundedialogen, så vælger Jeudan at rykke tættere på kunderne. For at styrke dialogen med såvel potentielle som eksisterende kunder åbnede Jeudan i efteråret 2021 et showroom i Bredgade 45, hvor kunderne i samråd med Jeudan kan drøfte indretning, flytning, kulturarv og design til ny teknologi, klima og bæredygtige løsninger. Den store efterspørgsel efter velbelig- gende ejendomme i København har medført, at flere af Jeudans lejemaal bliver udlejet, før de er fraflyttet eller istandsat. Showroomet indeholder derfor en 1:1-udstilling, hvor kunder kan se og mærke de materialer, der bliver brugt i indretningen af alt fra kontorer til køkkener, mødelokaler og badeværelser. I 2023 vil kunderne også kunne få hjælp og rådgivning om løsninger, der kan reducere kundens energiforbrug og skabe bedre indeklima i lejemalet, og samtidig understøtter Jeudans arbejde med 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 Jeudans fokus på at bidrage til næste generations uddannelse, herunder at få flere unge uddannet, ansat og fastholdt i Jeudan, samt ambitionen om, at 25 % af Jeudans p-pladser har ladestandere til el-biler i 2025. Sidstnævnte indebærer også en væsentlig forbedring af Københavns infrastruktur.

Per W. Hallgren omtalte herefter renoveringen af den smukke gamle postbygning på Øster Allé 1 på Østerbro, hvor det forventes at ENIGMA museet åbner i september i år, ligesom Jeudan har indgået aftale med Meyers om at etablere Restaurant Post, der skal være et moderne spisested, der åbner sig mod Fælledparken, byen og museet. Aftalen er en del af et langsigtet samarbejde om at skabe og drive kantineløsning i flere af Jeudans kontorejendomme med fokus på fleksible madløsninger, gastronomi af høj kvalitet, godt værtskab og bæredygtighed.

Per W. Hallgren gennemgik derefter årsrapporten og Jeudans resultater for 2021. Årets lejeindtægter m.v. udgjorde DKK 1.258 mia., svarende til en vækst på 4 % i forhold til året før. Væksten kan blandt andet henføres til genudlejninger til en højere leje. Nyinvesteringerne i 2020 på godt DKK 1 mia. indeholdt i vidt omfang ledige arealer, der skulle indrettes og ombygges for at udlejningspotentialet kunne udnyttes. På en del af disse arealer er der nu indgået lejeaftaler, der efter ombygninger for en dels vedkommende træder i kraft i løbet af 2022. Ejendommenes driftsomkostninger steg fra 278 mio. til 292 mio. Stigningen kan henføres til nyinvesteringerne med de ledige arealer samt lidt højere vedligeholdelsesomkostninger. Bruttoresultatet udgjorde DKK 967 mio. mod DKK 937 mio. året før, svarende til en vækst på 3 %.

I Projekt & Service har aktivitetsniveauet i 2021 været noget højere end ventet. Omsætningen udgjorde DKK 773 mio. mod DKK 552 mio. året før, svarende til en vækst på 40 %. Væksten kan blandt andet henføres til den fortsat positive udvikling i udlejning af ledige arealer og tilhørende istandsættelser og indretninger. Drifts- og produktionsomkostningerne udgjorde DKK 684 mio. mod DKK 500 mio. året før, svarende til en stigning på 37 %, som kan henføres til det stigende aktivitetsniveau. Bruttoresultatet blev herefter DKK 89 mio. mod DKK 52 mio. sidste år, svarende til en vækst på 70 %. Bruttomarginen blev på 11,5% - en udvikling, der kan være forbundet med udfordringer at fastholde, da lejemål som regel alene skal indrettes en gang.

Per W. Hallgren nævnte, at koncernens salgs- og marketingsomkostninger udgjorde DKK 17 mio., svarende til niveauet året før, og administrationsomkostningerne udgjorde DKK 144 mio. mod DKK 121 mio. året før. Et konkurrencepræget udlejningsmarked med nyansættelser i kundevedtatte funktioner til at håndtere det øgede aktivitetsniveau er medvirkende til stigningen. Herudover var omkostningerne i 2020 lavere end sædvanligt, da COVID-19 medførte midlertidige stop for nyansættelser, kursusaktiviteter m.m. Disse aktiviteter blev udskudt, til der var opstået en større vished for konsekvenserne af COVID-19, og har dermed først påvirket 2021. Et samfund med fuldbeskæftigelse og høj efterspørgsel på kompetente medarbejdere påvirker naturligt også omkostninger til lønninger.

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 876 mio., svarende til en vækst på 5%. Finansieringsomkostningerne udgjorde DKK 108 mio. mod DKK 101 mio. året før. I starten af fjerde kvartal 2021 har Jeudan forlænget udløbne renteaftaler samt udvidet renteaftaleporteføljen for samlet DKK 2 mia. Herefter har den samlede renteaftaleportefølje en dækningsprocent på ca. 80 og en gennemsnitlig løbetid på ca. 10 år, og Jeudan er hermed godt rustet til eventuelle rentestigninger, som der allerede er set i starten af 2022.

Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT), der er det mest centrale udtryk for beskrivelsen af den finansielle situation i en ejendomsvirksomhed, blev DKK 768 mio. mod DKK 733 mio. året før, svarende til en vækst på 5%. Set over de seneste 10 år er EBVAT øget med gennemsnitligt 10 % om året. I forhold til den gennemsnitlige egenkapital udgjorde resultatet 8,6 % og dermed over målsætningen om et afkast over 8%. Målsætningen er således opnået trods en egenkapitalandel ultimo 2021 på 32,1 %.

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 2021 i en værdiregulering på DKK 1,758 mia., hvilket svarer til beskedne 5,6% af den bogførte værdi. Per W. Hallgren nævnte, at mere end 50% af værdireguleringen skyldes forbedringer af ejendommens nettoresultater. I forbindelse med regnskabsafslutningen har Jeudan foretaget en vurdering af det københavnske ejendomsmarkeds enkelte segmenter og sammenholdt med den makroøkonomiske udvikling. Som supplement hertil har Jeudan indhentet en vurdering af markedssituationen i det centrale København hos to større erhvervsmæglere/valuere, der viser et faldende afkastniveau i 2021. På baggrund heraf har Jeudan foretaget en reduktion af afkastniveauet med ca. 0,25 %-point på hovedparten af Jeudans ejendomme i København og på Frederiksberg, hvilket har medført en nettoopskrivning på DKK 1,721 mia. Modsatrettet virker øgede reservationer vedrørende besluttede ombygninger og forbedringer med DKK 915 mio. Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter måles til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Renteudviklingen i 2021 medførte en positiv regulering af de finansielle gældsforpligtelser på DKK 505 mio. mod en negativ regulering året før på DKK 549 mio. Herudover er afholdt stempel- og låneomkostninger ved optagelse af nye realkreditlån på DKK 19 mio. Hermed blev den samlede gevinst på de finansielle gældsforpligtelser på DKK 486 mio.

Jeudans resultat før skat udgjorde DKK 3,016 mia. mod DKK 578 mio. året før. Årets resultat svarer til en forrentning af egenkapitalen på 26,4 %.

Ejendomsporteføljen havde ved udgangen af 2021 en samlet værdi på DKK 31 mia. Det gennemsnitlige afkast var 3,8 % p.a. mod 4,1 % året før. Værdiansættelsen svarer til DKK 31.698 pr. m², og den gennemsnitlige erhvervsleje udgør DKK 1.512 pr. m². 94 % af ejendommene er beliggende i København og på Frederiksberg og 99 % i Region Hovedstaden.

Jeudans egenkapital udgjorde DKK 10,1 mia. ultimo 2021, svarende til en egenkapitalandel på 32,1 %, mod DKK 7,9 mia. og 27,5 % ultimo 2020. Væksten kan henføres til årets resultat fratrukket udbetalt udbytte for 2020 med DKK 133 mio. og køb af egne aktier for ca. DKK 11 mio. til dækning af medarbejderaktieordninger.

Likviditetspåvirkning fra de løbende driftsaktiviteter udgjorde DKK 791 mio. mod DKK 754 mio. året før. Efter ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 684 mio. mod DKK 891 mio. året før. Faldet efter ændringer i driftskapitalen kan blandt andet henføres til 2020, hvor COVID-19 relaterede initiativer, herunder statens/kommunernes udskydelse af betalingstidspunktet for A-skatter og anden rate af dækningsafgifter til 2021 m.m., påvirkede 2020 positivt med DKK 45-50 mio.

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

Vicedirektør Søren B. Andersson indledte med at omtale inflations- og renteutviklingen som to højaktuelle emner. Søren B. Andersson nævnte, at et typisk anvendt mål for udviklingen i inflationen er nettoprisindekset, og nævnte at der i 2021 har været en ganske markant stigning i indekset, som er fortsat ind i 2022. I relation til konsekvenserne for ejendomsbranchen

og Jeudan nævnte Søren B. Andersson, at Jeudan på omkostningssiden påvirkes som de fleste andre virksomheder, eksempelvis i form af stigende materialepriser og højere lønudgifter. Jeudans indtægtsside er til gengæld i en vis udstrækning inflationssikret, fordi de fleste af Jeudans lejekontrakter bliver reguleret med udviklingen i nettoprisindekset. Dermed har Jeudan en form for inflationsværn i forretningsmodellen, hvorfor stigende inflation isoleret set ikke forringer indtjeningen. Der har ligeledes været en betydelig stigning i renteniveauet i 2021, hvilket også er fortsat ind i 2022. Rentestigninger vil som udgangspunkt have en negativ effekt på driftsresultatet, men med Jeudans afdækningsstrategi, påvirker de afledte kursreguleringer af gælden resultat før skat positivt.

Søren B. Andersson omtalte herefter kontorudlejningsmarkedet i København, hvor Jeudan forventer, at der på længere sigt vil være en stigning i tomgangen i København, højest i de større domicilejendomme og lavere i flerbrugerejendomme. På investeringssiden er det dog fortsat Jeudans vurdering, at investeringer i kontorejendomme i København vil være værdifaste. Faldende afkastkrav på markedet og et svagt stigende lejeniveau betyder, at kontorejendomme fortsat må forventes at være en attraktiv investering. Og med en forventning om en stigende inflation, og et deraf stigende placeringsbehov på ejendomsmarkedet, forventes kontorejendomme også fremadrettet at være en attraktiv investering, dog forudsat, at inflationen ikke bliver så høj, at der opstår en økonomisk krise.

Søren B. Andersson omtalte herefter Jeudans forventninger til 2022. Jeudan er trådt ind i 2022 med positive forventninger, qua en god portefølje og en høj udlejningsprocent, og ser frem til at sige velkommen til flere nye kunder, der i løbet af 2022 flytter ind i ombyggede og nyrenoverede lejemål. Herudover 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 og et lidt lavere aktivitetsniveau i Service forventes en nettoomsætning i niveauet DKK 1,8 mia. Resultat før finansielle omkostninger (EBIT) forventes i niveauet DKK 935-985 mio., en stigning på DKK 59-109 mio. i forhold til 2021. Efter finansielle omkostninger forventes et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i niveauet DKK 800-850 mio. Søren B. Andersson fremhævede, at Jeudans lejeindtægter i al væsentlighed reguleres med udviklingen i nettoprisindekset, og at renten på 80 % af realkreditfinansieringen er fastlåst ved anvendelse af renteaftaler med en gennemsnitlig løbetid på ca. 10 år, men at de nuværende volatile finansielle markeder og den stigende inflation både kan påvirke resultaterne positivt og negativt.

Søren B. Andersson sluttede af med at nævne, at alle i Jeudan ser frem til også i 2022 at være en god samarbejdspartner for Jeudans kunder.

Generalforsamlingen tog herefter beretningen til efterretning, godkendte årsrapporten og bestyrelsens forslag om udbetaling af udbytte på DKK 2,40 pr. aktie á DKK 20, svarende til en samlet udbetaling på DKK 133.037.340.

ad 4:

Bestyrelsens formand, Niels Jacobsen havde allerede under beretningen præsenteret vederlagsrapporten for 2021, som var vedlagt som bilag til indkaldelsen.

Dirigenten oplyste, at vederlagsrapporten for 2020 var godkendt på generalforsamlingen i 2021, 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 2022 fastsættes til DKK 300.000 pr. bestyrelsesmedlem (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 udvalghonorar på DKK 75.000. Formanden for revisions- og risikoudvalget modtager som hidtil 3 gange udvalghonorar.

Dirigenten gennemgik forslaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen havde vedtaget forslaget.

Ad 5.II:

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

Dirigenten gennemgik forslaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen havde vedtaget forslaget.

ad 6:

Niels Jacobsen, Claus Gregersen, Helle Okholm og Nicklas Hansen var rede til at modtage genvalg.

Tommy Pedersen genopstiller ikke.

Bestyrelsen foreslog endvidere nyvalg af Tom Knutzen.

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
Claus Gregersen
Helle Okholm
Nicklas Hansen
Tom Knutzen

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