

Årsregnskabsmeddelelse 2014

- Driftsresultat (EBIT) på DKK 640 mio. mod DKK 631 mio. i 2013.
- God aktivitet omkring indgåelse af nye lejekontrakter, der i 2014 svarede til en årsleje på DKK 103 mio. mod DKK 97 mio. i 2013 – udlejningsprocenten udgjorde ved årets udgang 93,9 mod 92,9 ultimo 2013.
- Ejendomsinvesteringer i 2014 på DKK 1.149 mio., hvorefter Koncernens samlede ejendomsværdier androg DKK 18,9 mia.
- Omsætning på DKK 1.153 mio. mod DKK 1.129 mio. i 2013.
- Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 453 mio. mod DKK 469 mio. i 2013.
- Rentefald medfører regulering af de finansielle gældsforpligtelser på DKK -993 mio. mod en positiv regulering på DKK 327 mio. i 2013.
- Den positive udvikling i det københavnske ejendomsmarked har medført en mindre opskrivning på 1,6% af de samlede ejendomsværdier, svarende til DKK 307 mio.
- Nettoresultat på DKK -186 mio. mod DKK 572 mio. i 2013.
- Bestyrelsen foreslår, at der ikke udbetales udbytte henset til den vedtagne udbyttepolitik samt forventningen om yderligere ejendomsinvesteringer.
- For 2015 forventes et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 510-540 mio., svarende til en stigning på ca. 15%, på baggrund af en omsætning på ca. DKK 1,2 mia.

Yderligere oplysninger:

Per W. Hallgren, adm. direktør, tlf. 7010 6070

Jeudan er Danmarks største børsnoterede ejendoms- og servicevirksomhed. Koncernen investerer i og driver større kontor-, bolig- og detailejendomme i København. Koncernen tilbyder i Jeudan Servicepartnere et bredt udbud af ejendomsrelaterede rådgivnings-, service- og bygningsydelser. Strategien sigter mod fortsat vækst og lønsomhed, baseret på værdierne ordentlighed, dygtighed og tilgængelighed. Koncernen har 400 medarbejdere. Jeudans aktier er noteret på Nasdaq Copenhagen (JDAN). www.jeudan.dk.

Fem års hovedtal						
DKK mio.	2010	2011	2012	2013	2014	
Resultatopgørelse						
Nettoomsætning	1.015	1.174	1.145	1.129	1.153	
Bruttoresultat	611	654	685	720	726	
Resultat før finansielle poster (EBIT)	545	585	602	631	640	
Resultat før kurs- og værdireguleringer(EBVAT)	255	308	381	469	453	
Kurs- og værdireguleringer	51	-642	-350	136	-684	
Resultat før skat	306	-334	31	605	-231	
Årets resultat	229	-251	24	572	-186	
Balance (ultimo)						
Investeringsjendomme	14.084	15.319	16.605	17.205	18.935	
Samlede aktiver	14.204	15.566	17.006	17.800	19.071	
Egenkapital	4.383	4.016	3.927	4.697	4.370	
Forpligtelser	9.821	11.550	13.079	13.103	14.701	
Pengestrømme						
Driftsaktiviteter	200	242	466	503	392	
Investeringsaktiviteter	-773	-705	-1.282	-703	-978	
Finansieringsaktiviteter	1.497	1.248	730	282	198	
Pengestrømme i alt	924	785	-86	82	-388	
Regnskabsrelaterede nøgletal						
EBVAT/gns. egenkapital	%	6,3	7,4	9,7	10,9	10,1
Forrentning af egenkapital (ROE)	%	5,7	-6,1	0,6	13,3	-4,2
Egenkapitalandel, ultimo	%	30,9	25,8	23,1	26,4	22,9
Rentedækning	x	1,86	2,07	2,69	3,72	3,40
Aktierelaterede nøgletal						
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	408	380	437	620	552
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK	414	379	371	424	394
Pris/indre værdi (P/BV)	x	0,99	1,00	1,18	1,46	1,40
EBIT pr. aktie (EBITPS)	DKK	55,4	55,3	56,9	58,2	57,9
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)	DKK	25,9	29,2	36,1	43,3	40,9
Resultat pr. aktie (EPS)	DKK	23,3	-23,7	2,2	52,7	-16,8
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)	DKK	20,3	22,9	44,0	46,4	35,4
Antal aktier, ultimo	1.000	10.586	10.586	10.586	11.086	11.086
Markedsværdi	DKK mio.	4.319	4.023	4.626	6.874	6.120
Udbytte pr. aktie (DPS)	DKK	11,0	11,0	6,0	12,0	0,0

Jeudan-Koncernens omsætning i 2014 udgjorde DKK 1.153 mio. mod DKK 1.129 mio. i 2013, der dækker over en stigning i ejendomssegmentet og et fald i Jeudan Servicepartner. I fjerde kvartal 2014 udgjorde omsætningen DKK 286 mio. mod DKK 274 mio. for samme periode sidste år. Udviklingen dækker over en stigning i ejendomssegmentet, mens omsætningen i Jeudan Servicepartner er på niveau med samme periode sidste år.

Driftsresultatet (EBIT) udgjorde i 2014 DKK 640 mio. mod DKK 631 mio. i 2013. For fjerde kvartal 2014 udgjorde driftsresultatet DKK 155 mio. mod DKK 154 mio. for samme periode sidste år.

Som følge af øgede nettorenteomkostninger (DKK 26 mio.) blev resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) DKK 453 mio. i 2014 mod DKK 469 mio. i 2013. For fjerde kvartal 2014 blev resultatet DKK 118 mio. mod DKK 121 mio. for samme periode sidste år.

Resultatet for 2014 er i overensstemmelse med de udmeldte forventninger 19. november 2014 og som blev fastsat ved årets begyndelse, og bestyrelsen betragter det som tilfredsstillende.

Egenkapitalandelen udgjorde 22,9% ultimo 2014, hvilket blandt andet kan henføres til de negative kursreguleringer på finansielle gældsforpligtelser. Egenkapitalandelen skal sammenholdes med at Jeudan har en rentedækning på 3,40 og med fast rente på ca. 75% af de finansielle gældsforpligtelser, ligesom Jeudan kan absorbere en tomgang på mere end 50% før resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) nærmer sig DKK 0. På den baggrund anses kapitalforholdene for robuste.

Udlejning

Efterspørgslen på kontor- og butikslejemål i Københavns Centrum er stabil med en tendens til bedring, og der synes – trods en lav inflation – at være en positiv bevægelse i lejeniveauerne.

Efterspørgslen efter boliglejemål i København er fortsat høj.

I 2014 har Jeudan indgået og genforhandlet lejekontrakter med en årlig leje på DKK 136 mio. mod DKK 144 mio. i 2013. Elimineres der for genforhandlinger svarer udlejningen til DKK 103 mio. mod DKK 97 mio. i 2013.

Opsigelser i 2014 svarede til en årsleje på DKK 92 mio. mod DKK 80 mio. i 2013.

Udlejningsprocenten i Jeudans ejendomsportefølje ultimo 2014 udgjorde 93,9 (opgjort efter lejeværdi) mod 92,9 ultimo 2013, svarende til en stigning på 1,0 procentpoint.

Investeringer/salg

Jeudan har i fjerde kvartal 2014 indgået aftale om erhvervelse af kontorejendommene beliggende Dampfærgevej 2-6, 7-9 og 8-10, København Ø, for samlet DKK 428 mio., hvilket svarer til ca. DKK 31.500 pr. m² og et gennemsnitligt afkast på 5,5%.

Herudover har Jeudan tidligere i 2014 indgået aftale om køb af syv kontor- og hotel-ejendomme i København for samlet DKK 721 mio. Herudover har Jeudan solgt to mindre ejendomme i København og Slagelse for samlet DKK 24 mio.

På investeringssiden har der igen i 2014 været et stigende transaktionsomfang, der nærmer sig niveauet fra før finanskrisen.

Interessen efter velbeliggende og attraktive ejendomme i det indre København er fortsat stigende, men udbuddet kan ikke følge med efterspørgslen, hvilket kombineret med en lav rente har igangsat en opadgående prisudvikling.

På nyopførte boligejendomme i Københavnsområdet er der en stigende interesse fra primært udenlandske investorer og indenlandske pensionskasser/forsikringselskaber, hvilket medfører stigende priser, ligesom investorerne ved flere lejligheder deltager i projektfinansieringen før den endelige overtagelse. Prisstigningerne er på det seneste også konstateret ved eksisterende boligejendomme.

Ejendomme på Strøget i København med detail/kontor og bolig oplever tilsvarende stor investorinteresse, hvor efterspørgslen primært kommer fra udenlandske investorer. Ligeledes her ses pæne prisstigninger.

Den stigende interesse på såvel boligejendomme i Københavnsområdet som ejendomme på Strøget, hvor udbuddet kan have svært ved at følge med efterspørgslen, medfører, at investorerne også har rettet blikket mod kontorejendomme i København. Dette bevirker, at der også indenfor dette segment ses pæne prisstigninger. Jeudan har i 2014 og starten af 2015 konstateret handler gennemført til afkast ned mod 4%.

Investerings ejendomme

Jeudan investerer i og driver velbeliggende erhvervs- og boligejendomme primært i København. Det samlede areal udgjorde ultimo 2014 ca. 875.000 m².

Lejeindtægter m.v. udgjorde i 2014 DKK 894 mio. mod DKK 864 mio. i 2013. Stig-

ningen kan primært henføres til nye investeringer samt pristalsregulering af lejen. I fjerde kvartal 2014 udgjorde lejeindtægter m.v. DKK 219 mio. mod DKK 209 mio. for samme periode sidste år.

Ejendommens *driftsomkostninger* udgjorde i 2014 DKK 186 mio. mod DKK 162 mio. året før. Stigningen kan tilskrives nyinvesteringer. For fjerde kvartal 2014 udgjorde driftsomkostningerne DKK 49 mio. mod DKK 35 mio. for samme periode sidste år.

Bruttoresultatet udgjorde herefter DKK 708 mio. mod DKK 701 mio. i 2013. I fjerde kvartal 2014 udgjorde bruttoresultatet DKK 170 mio. mod DKK 173 mio. for samme periode sidste år, der indeholdt regulering af skatter og afgifter på DKK 7 mio. (indtægt) vedrørende tidligere år.

Bruttoresultatet har udvist vækst de seneste fem år med gennemsnitligt godt 10% pr. år. Bruttomarginen har de seneste fem år været på niveauet 80%.

Service

Jeudan Servicepartner udbyder ejendomsrelaterede rådgivnings-, service- og bygningsydelse.

Aktivitetsniveauet har i 2014 som forventet været lavere end sidste år. Omsætningen udgjorde DKK 336 mio. mod DKK 345 mio. i 2013, svarende til et fald på 2,5%. Byggeaktiviteterne på større entrepriser har generelt være lavere i 2014 end 2013. For fjerde kvartal 2014 udgjorde omsætningen DKK 88 mio. mod DKK 86 mio. for samme periode sidste år.

Driftsomkostningerne faldt tillige, som følge af det lavere aktivitetsniveau, og udgjorde DKK 315 mio. i 2014 mod DKK 323 mio. i

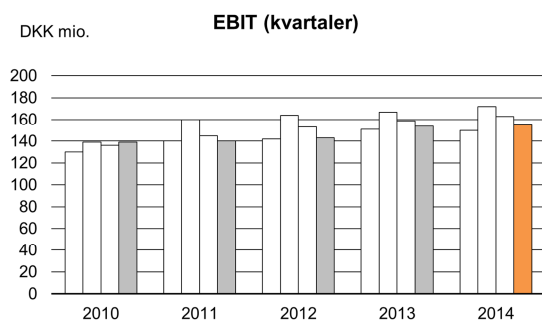
2013. I fjerde kvartal 2014 udgjorde omkostningerne DKK 80 mio. mod DKK 79 mio. for samme periode sidste år.

Bruttoresultatet blev herefter DKK 21 mio. i 2014 mod DKK 22 mio. i 2013. I fjerde kvartal 2014 udgjorde bruttoresultatet DKK 8 mio. mod DKK 7 mio. for samme periode sidste år. Bruttomarginen blev i 2014 6,3%, svarende til niveauet for 2013.

Koncern

Koncernens *salgs- og marketingsomkostninger* udgjorde i 2014 DKK 10 mio. mod DKK 9 mio. i 2013. Udviklingen kan henføres til øgede aktiviteter med henblik på at fastholde eksisterende kunder og tiltrække nye kunder i et konkurrencepræget udlejningsmarked. I fjerde kvartal 2014 udgjorde disse omkostninger DKK 3 mio., hvilket er på niveau med samme periode sidste år.

Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde DKK 76 mio. mod DKK 80 mio. i 2013. Faldet er sket i et år, hvor Jeudan har foretaget ejendomsinvesteringer på mere end DKK 1 mia. For fjerde kvartal 2014 udgjorde administrationsomkostningerne DKK 19 mio. mod DKK 23 mio. for samme periode sidste år.

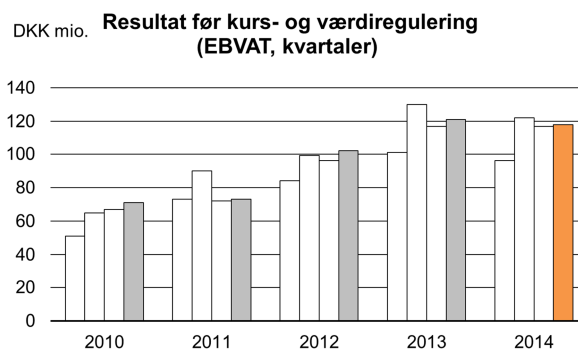


Koncernens *resultat før finansielle poster (EBIT)* udgjorde herefter i 2014 DKK 640 mio. mod DKK 631 mio. i 2013. Stigningen kan henføres til et forbedret resultat for ejendomssegmentet samt lidt lavere administrationsomkostninger. For fjerde kvartal 2014 blev EBIT DKK 155 mio. mod DKK 154 mio. for samme periode sidste år.

EBIT pr. aktie blev i 2014 DKK 57,9 mod DKK 58,2 i 2013.

De finansielle poster (netto) udgjorde DKK -187 mio. i 2014 mod DKK -162 mio. i 2013. Stigningen kan primært henføres til, at Koncernens finansielle gældsforpligtelser er steget i 2014 samt at Koncernen i såvel 2013 som 2014 har omlagt renteaftaler med forward start, men hvor perioden med den lave variable rente har været kortere i 2014. I fjerde kvartal 2014 udgjorde de finansielle poster DKK -37 mio. mod DKK -32 mio. for samme periode sidste år.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde DKK 453 mio. i 2014 mod DKK 469 mio. i 2013. Faldet kan som anført ovenfor henføres til højere nettorenteomkostninger i 2014. I fjerde kvartal 2014 udgjorde resultatet (EBVAT) DKK 118 mio. mod DKK 121 mio. for samme periode sidste år.



Resultatet (EBVAT) pr. aktie udgjorde hermed DKK 40,9 i 2014 mod DKK 43,3 i 2013.

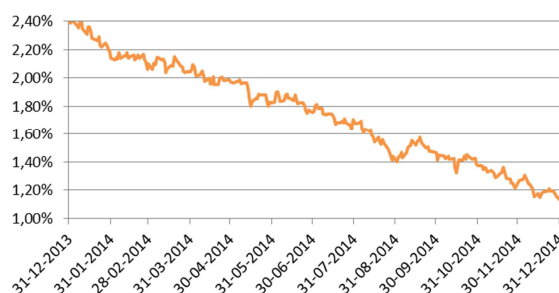
I forhold til den gennemsnitlige egenkapital udgjorde resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) 10,1% i 2014 mod 10,9% i 2013.

Kurs- og værdireguleringer

Værdiansættelse af Koncernens ejendomme resulterede i en værdiregulering på DKK 307 mio. i 2014 (2013: DKK -203 mio.), svarende til 1,6% af den bogførte værdi af Koncernens ejendomme. Jeudan har som følge af udviklingen på ejendomsmarkedet foretaget en mindre reduktion af afkastprocenten på en række af Koncernens ejendomme i København og øget afkastprocenten på en række af Koncernens ejendomme udenfor København. Samlet set har ændringen i afkastprocenterne medført en nettoopskrivning på DKK 350 mio. Herudover har forbedring af nettoresultatet i Koncernens ejendomme medført en opskrivning på DKK 256 mio. Modsatrettet virker øgede reservationer vedrørende besluttede ombygninger med DKK -299 mio. Herudover har Jeudan realiseret gevinst ved salg af ejendomme med DKK 2 mio. For fjerde kvartal 2014 udgjorde tab/gevinst ejendomme DKK 301 mio. mod DKK -248 mio. for samme periode sidste år.

Koncernens ejendomsportefølje pr. 31. december 2014 har herefter en bogført værdi på DKK 18,9 mia. (2013: DKK 17,2 mia.) og et gennemsnitligt afkast på 5,0% p.a. (2013: 5,1% p.a.), svarende til DKK 21.631 pr. m² (2013: DKK 21.002 pr. m²), og den gennemsnitlige erhvervsleje udgør DKK 1.187 pr. m² (2013: DKK 1.169 pr. m²).

10-årig swaprente



2014 har været kendetegnet ved et vedvarende, faldende renteniveau, hvor konflikter i Ukraine og i Mellemøsten samt den økonomiske usikkerhed i Europa med risiko for deflation er medvirkende faktorer. Den 10-årige swaprente er i 2014 faldet med 1,25 procentpoint. På baggrund af renteforholdene pr. 31. december 2014 er der opgjort en *negativ regulering af de finansielle gældsforpligtelser* på DKK 990 mio. (2013: kursgevinst DKK 338 mio.).

Herudover har Koncernen afholdt stempel- og låneomkostninger ved optagelse af nye realkreditlån på DKK 3 mio., således at de samlede negative reguleringer af finansielle gældsforpligtelser blev DKK 993 mio. (2013: samlet kursgevinst m.m. DKK 327 mio.). For fjerde kvartal 2014 udgjorde de samlede negative reguleringer af finansielle gældsforpligtelser DKK 316 mio. mod DKK 23 mio. for samme periode sidste år.

Resultat før skat udgjorde herefter DKK -231 mio. i 2014 mod DKK 605 mio. i 2013. Som anført ovenfor er resultatet i 2014 påvirket af negative kurs- og værdireguleringer grundet rentefaldet i 2014. For fjerde kvartal 2014 blev resultat før skat DKK 104 mio. mod DKK -149 mio. i samme periode sidste år.

Skat af årets resultat udgjorde i 2014 DKK

-45 mio. (indtægt) mod DKK 33 mio. (udgift) i 2013. I fjerde kvartal 2014 udgjorde skat af årets resultat DKK -38 mio. (indtægt) mod DKK 57 mio. (udgift) i samme periode sidste år.

Herefter blev *årets resultat* i 2014 DKK -186 mio. mod DKK 572 mio. i 2013. I fjerde kvartal 2014 blev resultatet DKK 66 mio. mod DKK -93 mio. i samme periode sidste år.

Balancen

De samlede investeringer i ejendomme inklusive igangværende projekter udgjorde DKK 18.935 mio. pr. 31. december 2014 mod DKK 17.205 mio. ultimo 2013.

Forøgelsen kan i al væsentlighed henføres til ejendomsinvesteringer for DKK 1.149 mio., salg af ejendomme for DKK 24 mio. forbedringer af investeringsejendomme og udgifter ved igangværende byggeprojekter for DKK 291 mio. samt årets værdireguleringer på DKK 307 mio.

Koncernens egenkapital udgjorde DKK 4.370 mio. ultimo 2014 mod DKK 4.697 mio. ultimo 2013. I 2014 er egenkapitalen primært påvirket af årets resultat på DKK -186 mio. og udbyttebetaling i april 2014 med DKK 133 mio.

Egenkapitalandelen udgjorde herefter 22,9% ultimo 2014 mod 26,4% ultimo 2013. Egenkapitalandelen er negativt påvirket af kursregulering af de finansielle gældsforpligtelser, og skal som tidligere nævnt sammenholdes med en rentedækning på 3,40, fast rente på ca. 75% af de finansielle gældsforpligtelser, ligesom Jeudan kan absorbere en tomgang på mere end 50% før resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) nærmer sig DKK 0. På

den baggrund anses kapitalforholdene for robuste.

De langfristede forpligtelser udgjorde DKK 13.493 mio. ultimo 2014 mod DKK 12.054 mio. ultimo 2013. Stigningen i 2014 kan primært henføres til optagelse af realkreditlån i købte ejendomme samt negative reguleringer af de finansielle gældsforpligtelser.

De kortfristede forpligtelser udgjorde DKK 1.208 mio. ultimo 2014 mod DKK 1.050 mio. ultimo 2013.

Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen fra de løbende *driftsaktiviteter* i 2014 udgjorde DKK 481 mio. mod DKK 465 mio. i 2013. I fjerde kvartal 2014 udgjorde den DKK 144 mio. mod DKK 114 mio. for samme periode sidste år.

Efter ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen i 2014 DKK 392 mio. mod DKK 503 mio. i 2013, svarende til DKK 35,4 pr. aktie i 2014 mod DKK 46,4 pr. aktie i 2013. I fjerde kvartal 2014 udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 131 mio. mod DKK 168 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen fra *investeringsaktiviteterne*, der primært kan henføres til ejendomsinvesteringer, igangværende projekter samt ændringer i deponerede likvide beholdninger, udgjorde i 2014 DKK -978 mio. mod DKK -703 mio. i 2013. I fjerde kvartal 2014 udgjorde likviditetspåvirkningen DKK -687 mio. mod DKK -96 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* udgjorde i 2014 DKK 198 mio. mod DKK 282 mio. i 2013. Finansieringsaktiviteterne kan primært henføres til opta-

gelse og omlægning af realkreditlån samt udbetaling af udbytte. I fjerde kvartal 2014 udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 359 mio. mod DKK -624 mio. for samme periode sidste år.

Herefter udgjorde *de samlede pengestrømme* i 2014 DKK -388 mio. mod DKK 82 mio. i 2013. I fjerde kvartal 2014 udgjorde de samlede pengestrømme DKK -196 mio. mod DKK -552 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetsberedskabet (inklusive trækingsrettigheder) udgjorde DKK 738 mio. pr. 31. december 2014 mod DKK 1.076 mio. pr. 31. december 2013.

Begivenheder efter 31. december 2014

Der er ikke siden udgangen af 2014 indtruffet begivenheder, der i væsentligt omfang påvirker Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling, og som ikke fremgår af nærværende årsregnskabsmeddelelse.

Forventninger 2015

Med henblik på at øge indtjeningen vil Jeudan fortsat fokusere på yderligere rentable investeringer. Herudover vil Jeudan fortsætte den løbende tætte opfølgning på eksisterende kundeforhold og fokusering på nye kunder vil blive fastholdt.

På baggrund af ejendomsinvesteringerne ultimo 2014 samt et uændret aktivitetsniveau i Jeudan Servicepartner forventes en nettoomsætning på ca. DKK 1,2 mia. (2014: DKK 1.153 mio.).

Driftsresultatet (EBIT) forventes at være på niveauet DKK 700-730 mio. (2014: DKK 640 mio.).

Jeudans finansiering er langsigtet og har ved renteaftaler en fast rente i gennemsnitligt 9-11 år. Med det aktuelt lave renteniveau forventer Jeudan ikke en renteudvikling, der muliggør yderligere omlægning af renteaftalerne i 2015.

Efter renteomkostninger, der er positivt påvirket af omlægning af renteaftaler primo 2015, men før kurs- og værdireguleringer forventer ledelsen et resultat (EBVAT) på DKK 510-540 mio. (2014: DKK 453 mio.).

Jeudan vil fortsætte bestræbelserne på at øge ejendommenes værdi gennem kundefokus, bygningsforbedringer og effektivisering af driften. Herved dannes grundlag for positive værdireguleringer af ejendommenes værdi. Hertil kan komme værdireguleringer af såvel ejendomme som finansielle forpligtelser – positive som negative – som følge af udviklingen i priserne på ejendomsmarkedet og på de finansielle markeder.

De her beskrevne forventninger til den økonomiske udvikling er ifølge deres natur forbundet med risici og usikkerhedsfaktorer, der kan medføre væsentlige afvigelser i forhold til det forventede. Usikkerhedsfaktorerne udgøres blandt andet af udviklingen i leje- og serviceindtægter, omkostninger til drift og vedligeholdelse samt i et vist omfang rentesatser. For en uddybning af disse og andre faktorer henvises til afsnittet om risikofaktorer i Jeudans seneste årsrapport.

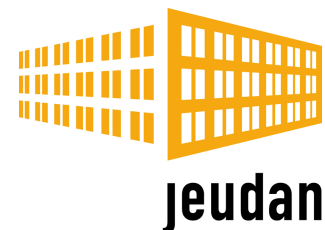
Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2013.

Udbytte for 2014 og generalforsamling

Bestyrelsen vil på generalforsamlingen stille forslag om, at der ikke udbetales udbytte

Meddelelse nr. 269
4. marts 2015



for regnskabsåret 2014, henset til den vedtagne udbyttepolitik, den aktuelle egenkapitalandel samt forventningen om yderligere ejendomsinvesteringer.

Jeudans ordinære generalforsamling afholdes 16. april 2015, kl. 16.30 i Tivoli Hotel & Congress Center, Arni Magnussons Gade 2-4, København V.

Finanskalender

16. apr. 2015	Generalforsamling
20. maj 2015	Rapport for 1. kvartal
19. aug. 2015	Rapport for 1.-2. kvartal
18. nov. 2015	Rapport for 1.-3. kvartal
31. dec. 2015	Regnskabsåret slutter

Årsrapporten for 2014 forventes at foreligge i uge 10 via Nasdaq Copenhagen og på Jeudans hjemmeside.

Bilag

Koncernens resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, hovedtal på kvartalsbasis, segmentoplysninger og dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 for Jeudan A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af Koncernens og Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af Koncernens og Selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2014.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen giver en retvisende redegørelse af udviklingen i Koncernens og Selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og Koncernens og Selskabets finansielle stilling som helhed samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som Koncernen og Selskabet står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 4. marts 2015

Direktionen

Per W. Hallgren
Adm. direktør

Peter Spøer
Direktør

Bestyrelsen

Jørgen Tandrup
(formand)

Niels Jacobsen
(næstformand)

Tommy Pedersen

Hans Munk Nielsen

Stefan Ingildsen

Resultatopgørelse

DKK 1.000	4. kv. 2014	4. kv. 2013	2014	2013
Nettoomsætning	286.098	273.605	1.152.671	1.129.103
Driftsomkostninger	-109.315	-94.272	-426.465	-408.944
Bruttoresultat	176.783	179.333	726.206	720.159
Salgs- og marketingsomkostninger	-2.642	-2.825	-9.538	-9.004
Administrationsomkostninger	-19.160	-22.771	-76.475	-80.379
Resultat før finansielle poster (EBIT)	154.981	153.737	640.193	630.776
Finansielle indtægter	391	9.818	1.781	10.782
Finansielle omkostninger	-37.047	-42.246	-188.912	-172.362
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	118.325	121.309	453.062	469.196
Gevinst/tab ejendomme	301.245	-247.941	308.719	-190.614
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-315.908	-22.831	-992.677	326.692
Resultat før skat	103.662	-149.463	-230.896	605.274
Skat	-37.561	56.678	44.740	-33.527
Periodens resultat	66.101	-92.785	-186.156	571.747
Periodens resultat pr. aktie (DKK)	5,98	-8,38	-16,82	52,75
Periodens resultat pr. aktie , udvandet (DKK)	5,98	-8,38	-16,82	52,75

Totalindkomstopgørelse

(DKK 1.000)	4. kv. 2014	4. kv. 2013	2014	2013
Periodens resultat	66.101	-92.785	-186.156	571.747
Anden totalindkomst	0	0	0	0
Totalindkomst	66.101	-92.785	-186.156	571.747

Balance

DKK 1.000	31. dec. 2014	31. dec. 2013
Aktiver		
Materielle aktiver:		
Investeringsejendomme	18.708.016	16.840.867
Igangværende projekter, investeringsejendomme	227.455	363.777
Driftsmateriel og inventar	27.951	26.152
Materielle aktiver i alt	18.963.422	17.230.796
Finansielle aktiver:		
Udlån	82	157
Finansielle aktiver i alt	82	157
Langfristede aktiver i alt	18.963.504	17.230.953
Tilgodehavender:		
Indestående Grundejernes Investeringsfond	6.403	5.841
Igangværende arbejder	49.058	15.223
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	13.913	14.029
Selskabsskat	0	22.619
Andre tilgodehavender	22.723	13.360
Periodeafgrænsningsposter	8.715	4.743
Tilgodehavender i alt	100.812	75.815
Likvide beholdninger	7.022	493.513
Kortfristede aktiver i alt	107.834	569.328
AKTIVER I ALT	19.071.338	17.800.281

DKK 1.000	31. dec. 2014	31. dec. 2013
Passiver		
Egenkapital:		
Aktiekapital	1.108.645	1.108.645
Overført resultat	3.261.612	3.587.876
Egenkapital i alt	4.370.257	4.696.521
Langfristede forpligtelser:		
Realkreditlån	11.360.938	10.114.645
Finansieringsinstitutter	1.271.385	1.040.409
Deposita	162.551	157.170
Udskudt skat	688.255	733.112
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	10.259	8.685
Langfristede forpligtelser i alt	13.493.388	12.054.021
Kortfristede forpligtelser:		
Realkreditlån	58.798	230.349
Finansieringsinstitutter	871.890	528.349
Deposita	126.508	113.756
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	123	127
Modtagne forudbetalinger fra kunder	55.966	40.719
Leverandørgæld	31.992	32.046
Anden gæld	35.550	37.369
Periodeafgrænsningsposter	26.866	67.024
Kortfristede forpligtelser i alt	1.207.693	1.049.739
Forpligtelser i alt	14.701.081	13.103.760
PASSIVER I ALT	19.071.338	17.800.281

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000	Aktie- kapital	Overført resultat*	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2013	1.058.645	2.868.831	3.927.476
Periodens resultat	-	571.747	571.747
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	571.747	571.747
Rettet aktieemission	50.000	215.500	265.500
Emissionsomkostninger	-	-636	-636
Betalt udbytte	-	-63.519	-63.519
Udbytte egne aktier	-	34	34
Køb af egne aktier	-	-10.049	-10.049
Salg af egne aktier	-	5.968	5.968
Egenkapital 1. januar 2014	1.108.645	3.587.876	4.696.521
Periodens resultat	-	-186.156	-186.156
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	-186.156	-186.156
Betalt udbytte	-	-133.037	-133.037
Udbytte af egne aktier	-	328	328
Køb af egne aktier	-	-8.349	-8.349
Aktiebaseret vederlæggelse	-	950	950
Egenkapital 31. december 2014	1.108.645	3.261.612	4.370.257

* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 31. december 2014 med t.DKK 2.061.874 (1. januar 2014: t.DKK 2.061.874; 1. januar 2013: t.DKK 1.846.374).

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	4. kv. 2014	4. kv. 2013	2014	2013
Resultat før finansielle poster (EBIT)	154.981	153.737	640.193	630.776
Modtagne finansielle indtægter	391	9.818	1.781	11.064
Betalte finansielle omkostninger	-37.680	-42.388	-198.327	-178.263
Resultatført aktiebaseret vederlæggelse	137	0	950	0
Regnskabsmæssige afskr./nedskr.	3.441	3.679	13.659	16.360
Modtaget/betalt selskabsskat	22.501	-11.203	22.501	-14.593
Pengestrømme før ændring i driftskapital	143.771	113.643	480.757	465.344
Ændring i driftskapital:				
Tilgodehavender	-11.404	7.208	-47.616	470
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	389	-273	1.567	282
Leverandørgæld m.m.	-1.327	47.757	-43.163	37.239
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	131.429	168.335	391.545	503.335
Igangværende projekter investeringsejendomme	-87.045	-58.180	-283.248	-268.582
Forbedringer investeringsejendomme	-2.347	-5.801	-18.084	-13.209
Køb af investeringsejd. med fradrag af dep.	-590.769	-524	-1.108.656	-598.758
Salg af investeringsejd. med fradrag af dep.	4.340	303.189	23.904	303.189
Udlån	19	18	75	70
Likvide beholdninger som er deponeret/frigivet	-5.000	-333.075	419.190	-121.080
Driftsmateriel og inventar, netto	-5.781	-1.992	-11.260	-5.262
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt	-686.583	-96.365	-978.079	-703.632
Optagelse af realkreditlån	429.675	488.995	749.784	2.215.565
Optagelse af lån hos finansieringsinstitutter	930.657	0	1.850.967	909.774
Indfrielse af realkreditlån	-285.913	-196.815	-628.307	-1.123.893
Indfrielse af lån hos finansieringsinstitutter	-659.439	-873.437	-1.441.513	-1.685.215
Afdrag på realkreditlån	-11.560	-10.624	-44.569	-55.321
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-45.142	-34.706	-150.934	-177.212
Modtagne deposita, netto	698	-2.765	3.704	1.165
Aktieemission, netto	0	0	0	264.864
Betalt udbytte	0	0	-132.709	-63.485
Køb af egne aktier	0	0	-8.349	-10.049
Salg af egne aktier	0	5.337	0	5.968
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt	358.976	-624.015	198.074	282.161
Pengestrømme i alt	-196.178	-552.045	-388.460	81.864
Likviditet primo	-510.858	233.469	-318.576	-400.440
Likviditet ultimo	-707.036	-318.576	-707.036	-318.576
Specifikation:				
Likvide beholdninger ifølge regnskab	7.022	493.513	7.022	493.513
Likvide beholdninger som er deponeret	-5.000	-424.190	-5.000	-424.190
Træk på driftskreditter	-709.058	-387.899	-709.058	-387.899
Likviditet ultimo	-707.036	-318.576	-707.036	-318.576
Kreditfaciliteter	1.445.000	1.395.000	1.445.000	1.395.000
Finansielle reserver ultimo	737.964	1.076.424	737.964	1.076.424

Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	4. kvrt. 2012	1. kvrt. 2013	2. kvrt. 2013	3. kvrt. 2013	4. kvrt. 2013	1. kvrt. 2014	2. kvrt. 2014	3. kvrt. 2014	4. kvrt. 2014
Resultatopgørelse									
Nettoomsætning	284	284	303	268	274	281	303	283	286
Bruttoresultat	165	172	189	180	179	171	195	183	177
Resultat før finansielle poster (EBIT)	143	151	167	159	154	150	172	163	155
Resultat før kurs- og værdireg.	102	101	130	117	121	96	122	117	118
Kurs- og værdireguleringer	-162	130	204	72	-270	-205	-227	-237	-15
Resultat før skat	-60	231	334	189	-149	-109	-105	-120	103
Resultat	-45	175	350	140	-93	-82	-79	-91	66
Balance (ultimo)									
Investeringsejendomme m.m.	16.605	16.726	16.805	17.696	17.205	17.655	17.734	17.942	18.935
Samlede aktiver	17.006	17.122	17.371	18.268	17.800	18.037	18.080	18.082	19.071
Egenkapital	3.927	4.101	4.650	4.784	4.697	4.606	4.395	4.304	4.370
Pengestrømme									
Driftsaktiviteter	155	102	112	121	168	46	117	98	131
Investeringsaktiviteter	-135	-19	33	-621	-96	-189	-122	19	-686
Finansieringsaktiviteter	354	-53	436	523	-624	-203	2	40	359

Segmentoplysninger 4. kvartal

	Investerings- ejendomme 4. kvrt. 2014	Investerings- ejendomme 4. kvrt. 2013	Service 4. kvrt. 2014	Service 4. kvrt. 2013	Koncern i alt 4. kvrt. 2014	Koncern i alt 4. kvrt. 2013
DKK 1.000						
Nettoomsætning til eksterne kunder	218.024	207.840	68.074	65.765	286.098	273.605
Nettoomsætning mellem segmenter	960	862	20.366	20.362	0	0
Nettoomsætning 1)	218.984	208.702	88.440	86.127	286.098	273.605
Driftsomkostninger 2)	-49.143	-35.250	-80.232	-79.137	-109.315	-94.272
Bruttoresultat	169.841	173.452	8.208	6.990	176.783	179.333
Salgs- og marketingsomkostninger	-2.642	-2.825	0	0	-2.642	-2.825
Administrationsomkostninger	-15.640	-20.509	-4.170	-2.719	-19.160	-22.771
Resultat før finansielle poster (EBIT)	151.559	150.118	4.038	4.271	154.981	153.737
Finansielle poster, netto	-37.405	-33.533	749	1.105	-36.656	-32.428
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	114.154	116.585	4.787	5.376	118.325	121.309
Gevinst/tab ejendomme	301.245	-247.941	0	0	301.245	-247.941
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-315.908	-22.831	0	0	-315.908	-22.831
Segmentresultat før skat 3)	99.491	-154.187	4.787	5.376	103.662	-149.463
Skat af periodens resultat	-36.290	58.492	-1.424	-1.977	-37.561	56.678
Periodens segmentresultat	63.201	-95.695	3.363	3.399	66.101	-92.785
Segmentaktiver i alt 4)	19.000.450	17.762.123	209.763	289.736	19.071.338	17.800.281
Segmentforpligtelser i alt 5)	14.662.161	13.062.329	80.226	166.700	14.701.081	13.103.760
Tilgang af langfristede materielle aktiver	712.315	8.064	1.589	1.554		
Afskrivninger	1.874	2.046	1.622	1.533		
Periodens regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	755	547	11	9		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 21.326 mod t.DKK 21.224 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 20.060 mod t.DKK 20.115 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 616 mod t.DKK 652 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 138.875 mod t.DKK 251.578 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 41.306 mod t.DKK 125.269 for samme periode sidste år.

Segmentoplysninger 1.-4. kvartal

DKK 1.000	Investerings-	Investerings-	Service	Service	Koncern	Koncern
	ejendomme	ejendomme	Service	Service	i alt	i alt
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Nettoomsætning til eksterne kunder	890.919	860.262	261.752	268.841	1.152.671	1.129.103
Nettoomsætning mellem segmenter	2.786	3.451	74.514	76.105	0	0
Nettoomsætning 1)	893.705	863.713	336.266	344.946	1.152.671	1.129.103
Driftsomkostninger 2)	-185.503	-162.326	-315.038	-322.841	-426.465	-408.944
Bruttoresultat	708.202	701.387	21.228	22.105	726.206	720.159
Salgs- og marketingsomkostninger	-9.538	-9.004	0	0	-9.538	-9.004
Administrationsomkostninger	-63.560	-67.122	-15.228	-15.611	-76.475	-80.379
Resultat før finansielle poster (EBIT)	635.104	625.261	6.000	6.494	640.193	630.776
Finansielle poster, netto	-190.080	-165.819	2.949	4.239	-187.131	-161.580
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	445.024	459.442	8.949	10.733	453.062	469.196
Gevinst/tab ejendomme	308.719	-190.614	0	0	308.719	-190.614
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-992.677	326.692	0	0	-992.677	326.692
Segmentresultat før skat 3)	-238.934	595.520	8.949	10.733	-230.896	605.274
Skat af periodens resultat	46.963	-31.433	-2.448	-2.339	44.740	-33.527
Periodens segmentresultat	-191.971	564.087	6.501	8.394	-186.156	571.747
Segmentaktiver i alt 4)	19.000.450	17.762.123	209.763	289.736	19.071.338	17.800.281
Segmentforpligtelser i alt 5)	14.662.161	13.062.329	80.226	166.700	14.701.081	13.103.760
Tilgang af langfristede materielle aktiver	1.469.417	1.106.184	4.935	5.015		
Afskrivninger	7.634	9.594	6.408	6.433		
Periodens regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	2.803	4.375	11	-14		

1) De interne elimineringer udgør t.DKK 77.300 mod t.DKK 79.556 for samme periode sidste år.

2) De interne elimineringer udgør t.DKK 74.076 mod t.DKK 76.223 for samme periode sidste år.

3) De interne elimineringer udgør t.DKK 911 mod t.DKK 979 for samme periode sidste år.

4) De interne elimineringer udgør t.DKK 138.875 mod t.DKK 251.578 for samme periode sidste år.

5) De interne elimineringer udgør t.DKK 41.306 mod t.DKK 125.269 for samme periode sidste år.

Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter

Nedenstående tabel viser klassifikationen af investeringsejendomme og finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi, opdelt i henhold til dagsværdihierarkiet:

- Niveau 1: Noterede priser på aktive markeder for identiske aktiver/forpligtelser. Beløbet svarer til Koncernens realkreditlån eksklusiv renteaftaler.
- Niveau 2: Noterede priser i et aktivt marked for lignende aktiver/forpligtelser eller andre værdiansættelsesmetoder, hvor alle væsentlige input er baseret på observerbare markedsdata. Beløbet svarer til Koncernens anlægs lån samt renteaftaler.
- Niveau 3: Værdiansættelsesmetoder, hvor eventuelle væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata. Beløbet svarer til Koncernens investeringsejendomme samt igangværende projekter investeringsejendomme.

DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Ej dagsværdi	Balancepost
31. december 2014					
Langfristede aktiver					
Investeringsejendomme	0	0	18.708.016	0	18.708.016
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	227.455	0	227.455
Langfristede passiver					
Realkreditlån	10.996.747	364.191	0	0	11.360.938
Finansieringsinstitutter	0	1.271.385	0	0	1.271.385
Kortfristede passiver					
Realkreditlån	58.798	0	0	0	58.798
Finansieringsinstitutter	0	162.832	0	709.058	871.890
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	11.055.545	1.798.408	18.935.471		
31. december 2013					
Langfristede aktiver					
Investeringsejendomme	0	0	16.840.867	0	16.840.867
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	363.777	0	363.777
Langfristede passiver					
Realkreditlån	10.350.852	-236.207	0	0	10.114.645
Finansieringsinstitutter	0	1.040.409	0	0	1.040.409
Kortfristede passiver					
Realkreditlån	230.349	0	0	0	230.349
Finansieringsinstitutter	0	140.450	0	387.899	528.349
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	10.581.201	944.652	17.204.644		

Der er ikke sket væsentlige overførsler mellem niveauerne i perioderne.