

ÅRSREGNSKABSMEDDELELSE 2017

- Omsætning på DKK 1.333 mio. mod DKK 1.237 mio. i 2016.
- Driftsresultat (EBIT) på DKK 768 mio. mod DKK 724 mio. i 2016.
- Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 609 mio. mod DKK 606 mio. i 2016.
- De udmeldte forventninger til et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i niveauet DKK 600 mio. på baggrund af en omsætning på ca. DKK 1,3 mia. blev dermed indfriet.
- Værdiregulering af ejendomme DKK 337 mio. svarende til 1,4 % af de samlede ejendomsværdier.
- Resultat før skat blev DKK 950 mio. mod DKK 385 mio. i 2016.
- Forrentning af egenkapitalen på 12,8 %.
- Nyinvesteringer i 2017 på DKK 1,8 mia.
- Bestyrelsen foreslår et udbytte for regnskabsåret 2017 på DKK 12,00 pr. aktie.
- For 2018 forventes et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i niveauet DKK 650 mio. (2017: DKK 609 mio.) på baggrund af en omsætning på ca. DKK 1,5 mia. (2017: DKK 1,3 mia.).

"Vi er tilfredse med præstationen for 2017 hvor EBVAT opfyldte forventningerne med DKK 609 mio. og resultat før skat endte tæt på DKK 1 mia. Udsigterne for 2018 er aktuelt lyse med yderligere vækst i EBVAT til niveauet DKK 650 mio., og med markedsforventninger til en stigende rente vil året formentlig byde på endnu et år med et pænt resultat før skat", siger adm. direktør Per W. Hallgren.

Per W. Hallgren udtaler videre, *"at den stigende rente vil måske også forbedre mulighederne for opkøb i 2018 og de kommende år, hvilket vi med Jeudans velordnede kapitalforhold ser frem til. Så selvom jeg forholder mig kritisk og nøgternt til de kommende år, er jeg tryk ved fremtidsudsigterne for virksomheden".*

Yderligere oplysninger:

Per W. Hallgren, adm. direktør, tlf. 3947 9102

DKK mio.		2013	2014	2015	2016	2017
Resultatopgørelse						
Nettoomsætning		1.129	1.153	1.208	1.237	1.333
Bruttoresultat		720	726	809	827	874
Resultat før finansielle poster EBIT		631	640	710	724	768
Finansielle poster netto		-162	-187	-151	-118	-159
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)		469	453	559	606	609
Kurs- og værdireguleringer		136	-684	502	-221	341
Resultat før skat		605	-231	1.060	385	950
Resultat		572	-186	819	299	741
Balance (ultimo)						
Investeringsejendomme m.m.		17.205	18.935	20.107	20.996	23.403
Samlede aktiver		17.800	19.071	20.306	21.165	23.593
Egenkapital		4.697	4.370	5.193	5.370	6.244
Forpligtelser		13.103	14.701	15.113	15.795	17.349
Pengestrømme						
Driftsaktiviteter		503	392	534	636	589
Investeringsaktiviteter		-703	-978	-874	-785	-2.143
Finansieringsaktiviteter		282	198	679	-9	1.646
Pengestrømme i alt		82	-388	339	-158	92
Regnskabsrelaterede nøgletal						
EBVAT/gns. egenkapital	%	10,9	10,1	11,7	11,5	10,5
Forrentning af egenkapital (ROE)	%	13,3	-4,2	17,1	5,7	12,8
Egenkapitalandel, ultimo	%	26,4	22,9	25,6	25,4	26,5
Rentedækning	x	3,7	3,4	4,7	5,2	4,4
Aktierelaterede nøgletal						
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	620	552	778	717	725,5
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK	424	394	468	484	563
Kurs/indre værdi (P/BV)	X	1,46	1,40	1,66	1,48	1,29
EBIT pr. aktie (EBITPS)	DKK	58,2	57,9	64,1	65,9	69,9
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)	DKK	43,3	40,9	50,5	55,2	55,4
Resultat pr. aktie (EPS)	DKK	52,7	-16,8	74,0	27,2	67,4
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)	DKK	46,4	35,4	48,3	57,9	53,6
Antal aktier, ultimo	1.000	11.086	11.086	11.086	11.086	11.086
Markedsværdi, ultimo	DKK mio.	6.874	6.120	8.625	7.949	8.043

LEDELSESBERETNING

Med en omsætning på DKK 1.333 mio., et resultat før finansielle poster (EBIT) på DKK 768 mio. og et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 609 mio. blev de udmeldte forventninger om et resultat før kurs- og værdireguleringer i niveauet DKK 600 mio. på baggrund af en omsætning på ca. DKK 1,3 mia. indfriet. Bestyrelsen vurderer de opnåede resultater som tilfredsstillende.

Generalforsamling

I henhold til den vedtagne udbyttepolitik vil bestyrelsen på den kommende generalforsamling indstille, at der udbetales et udbytte på DKK 12,00 pr. aktie for regnskabsåret 2017. Det vil svare til en udlodning på DKK 133 mio., hvilket udgør 22 % af resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT).

Jeudans ordinære generalforsamling afholdes 9. april 2018, kl. 16.30 i Industriens Hus, H.C. Andersens Boulevard 18, København V.

Investeringsmarkedet

Interessen for velbeliggende og attraktive ejendomme med stabilt cash flow i det indre København er fortsat høj. Den aktuelle efterspørgsel er større end udbuddet, hvilket kombineret med et stort likviditetsoverskud i markedet samt et forsat lavt - om end stigende - renteniveau påvirker priserne i opadgående retning. Udviklingen virker dog mere afdæmpet end tidligere.

For nyopførte boligejendomme i Københavnsområdet er der fortsat stor interesse fra primært udenlandske investorer og indenlandske pensionskasser/forsikringsselskaber, hvilket medfører stigende priser. Prisstigninger er tilsvarende konstateret ved handel med ældre boligejendomme. Væksten i antallet af nye boligudlejningsejendomme synes dog at påvirke stigningstakten i lejeniveauet i nedadgående retning og antallet af ledige lejemaal i opadgående retning.

Ejendomme på Strøget i København med detail/-kontor og bolig oplever en tilsvarende stor, omend lidt aftagende, investorinteresse, hvor efterspørgslen primært kommer fra udenlandske investorer.

Den store efterspørgsel efter såvel boligejendomme som ejendomme på Strøget har bredt sig til kontor-ejendomme i København. Prisudviklingen styrkes af en tendens til stigende lejeniveauer, der øger ejendommens driftsresultater. Der synes dog for alle segmenter at kunne spores en lidt mere afdæmpet prisudvikling end tidligere.

Køb/salg

I første kvartal erhvervede Jeudan kontorejendommene Bredgade 40-42 og Bredgade 45, København K for DKK 655 mio. Ejendommene har et samlet areal på ca. 18.200 m². Ejendommene er dermed erhvervet for DKK 35.980 pr. m² og til et gennemsnitligt afkast på 4 %.

Da Jeudan i 2016 erhvervede det underjordiske parkeringsanlæg med 500 parkeringspladser på Sankt Annæ Plads ved Skuespilhuset for DKK 140 mio. indeholdt købet en mulig tillægsbetaling afhængig af udviklingen i driften af parkeringsanlægget de kommende år. Køber og sælger er i 2017 blevet enig om en afregning af denne tillægsbetaling ved Jeudans betaling af yderligere DKK 21 mio.

I tredje kvartal erhvervede Jeudan kontorejendommene Fiolstræde 12B, Nørregade 6, Rogensgade 11 og Vesterbrogade 9B – alle København – for samlet DKK 436 mio. Ejendommene har et samlet areal på ca. 15.150 m². Ejendommene er dermed erhvervet for DKK 28.790 pr. m² og til et gennemsnitligt afkast på 4 %.

I fjerde kvartal erhvervede Jeudan kontor- og boligejendommene Bredgade 58/Fredericiagade 17, Havnegade 21/Niels Juelsgade 15, Kigkurren 6-8A, Kronprinsensgade 8, Toldbodgade 35, Toldbodgade 39-41 – alle København -, Gl. Kongevej 169, Frederiksberg og Evanstonevej 2, Hellerup, for samlet DKK 670 mio. Ejendommene har et samlet areal på ca. 26.700 m². Ejendommene er dermed erhvervet for DKK 25.100 pr. m² og til et gennemsnitligt afkast på ca. 4,1 %.

Samlet har Jeudan i 2017 erhvervet ejendomme for DKK 1,8 mia., svarende til DKK 29.340 pr. m² og et gennemsnitligt afkast på ca. 4 %.

Herudover har Koncernen i 2017 udenfor det strategiske fokusområde solgt ejendommene Herlev Hovedgade 82, Herlev; Industriskellet 3, Lyngø; Industrivej 24, Slangerup; Karlslunde Landevej 7-9, Karlslunde; Nørregade 13, Haderslev; Nørregade 24 (ejerlejlighed), København; Tjørne Allé 3-5, Slagelse og Vasekær 6-8, Herlev for samlet DKK 72 mio.

Jeudan har i 2017 indgået en betinget aftale om salg af Amager Boulevard 115, København S, med 173 studieboliger til DIS. I forbindelse med handlen vil lejerne i ejendommen i overensstemmelse med lejelovens regler blive tilbudt at erhverve ejendommen. Hvorvidt tilbudspilgten udnyttes forventes afklaret i 2018.

Jeudan er løbende i dialog om udbygning af investeringer i fokusområdet København ligesom Jeudan løbende vurderer eventuelle frasalg af Jeudans ejendomme udenfor Københavnsområdet.

Udlejning

2017 har igen budt på en pæn og stigende interesse for Jeudans ledige lejemål med hovedvægten på lejemål i København. Jeudans høje udlejningsprocent i København har dog også medført, at det i perioder har været vanskeligt at opfylde potentielle kunders efterspørgsel. Udenfor København har Jeudan også kunne konstatere en positiv udvikling i interessen efter ledige lejemål i visse områder – dog stadigvæk med en mindre styrke end i København.

Efterspørgslen efter boliglejemål i København er fortsat høj, hvilket medfører en fortsat høj aktivitet med opførelse af et betydeligt antal boligejendomme. Lejeniveauet har over de seneste år haft en pæn stignings-takt, som markedsdeltagere forventer vil fortsætte i 2018. Det er dog Jeudans opfattelse, at denne tendens vil bremse op i de kommende år, og der kan allerede i visse områder af København konstateres en svagere udlejning og en begyndende tomgang i nyopførte boligejendomme.

Samlet for hele året har Jeudan for såvel erhvervs- som boligudlejning haft en høj udlejningsaktivitet og der er indgået og genforhandlet lejekontrakter med en samlet årlig leje på DKK 150 mio. mod DKK 99 mio. i

2016. Elimineres der for genforhandlinger svarede udlejningen til DKK 132 mio. mod DKK 90 mio. i 2016.

Opsigelser af erhvervs- og boliglejemål svarede til en årsleje på DKK 123 mio. mod DKK 75 mio. året før. Flere af opsigelserne i 2017 har først økonomisk effekt i løbet af første halvår 2018 og var ventet, da Jeudan ikke havde ledige lejemål der kunne opfylde de fraflyttende kunders ønsker.

Jeudans udlejningsprocent i København, hvor 92 % af Jeudans ejendomsportefølje på DKK 23 mia. er beliggende, udgjorde ved årets udgang 98,8 mod 98,2 ultimo 2016. Det generelle kontorudlejningsmarked i København havde ultimo 2017 en udlejningsprocent på 95,0 mod 95,2 ultimo 2016.

Jeudans generelle udlejningsprocent for hele porteføljen, hvor 99 % er beliggende i Region Hovedstaden, udgjorde ved årets udgang 96,2 mod 94,3 ultimo 2016. Det generelle kontorudlejningsmarked i Storkøbenhavn havde ultimo 2017 en udlejningsprocent på 89,5 mod 88,1 ultimo 2016.

Investerings ejendomme

Årets *Lejeindtægter m.v.* udgjorde DKK 1.082 mio. mod DKK 1.030 mio. i 2016, svarende til en stigning på 5 %. Stigningen kan primært henføres til nye investeringer samt i mindre omfang pristalsregulering af lejen samt bedre udlejningsforhold. Modsatrettet virker salg af ejendomme i 2017.

Ejendommenes *driftsomkostninger* udgjorde i 2017 DKK 232 mio. mod DKK 221 mio. året før, svarende til en stigning på 5 %. Stigningen kan tillige primært tilskrives nye investeringer.

Bruttoresultat udgjorde herefter DKK 850 mio. mod DKK 809 mio. i 2016, svarende til en stigning på 5 %. Bruttomarginen har de seneste fem år ligget på niveauet 80 %.

Service

Aktivitetsniveauet har i 2017 været højere end tidligere år. *Omsætningen* udgjorde DKK 426 mio. mod DKK 322 mio. i 2016, svarende til en stigning på 32 %.

Som følge af det forøgede aktivitetsniveau steg *driftsomkostningerne* fra DKK 298 mio. i 2016 til DKK 392 mio. i 2017, svarende til en stigning på 31 %.

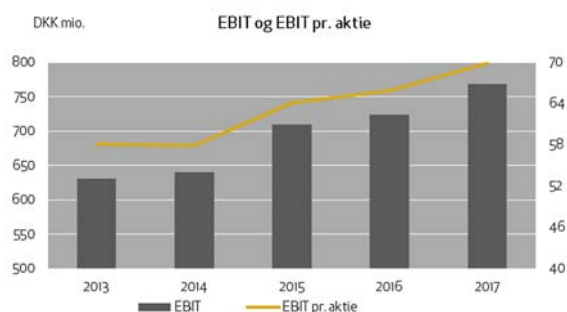
Bruttoresultatet blev herefter DKK 34 mio. i 2017 mod DKK 24 mio. i 2016, svarende til en stigning på 45 %. Bruttomarginen blev 8,1 % og dermed en fortsat forbedring af de senere års margin.

Koncern

Koncernens *salgs- og marketingsomkostninger* udgjorde DKK 12 mio. mod DKK 9 mio. i 2016. I et konkurrencepræget udlejningsmarked har Jeudan fokus på at styrke Koncernens markedsposition, herunder fastholde og tiltrække nye kunder, hvilket medfører investeringer i og udvidelse af de dele af organisationen, der varetager salgs- og kommunikationsaktiviteterne.

Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde i 2017 DKK 95 mio. og var på niveau med 2016.

Koncernens *resultat før finansielle poster* (EBIT) udgjorde herefter DKK 768 mio. i 2017 mod DKK 724 mio. i 2016, svarende til en stigning på 6 %.



EBIT pr. aktie blev i 2017 DKK 69,9 mod DKK 65,9 i 2016.

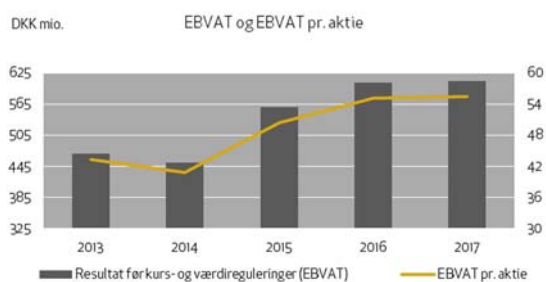
De finansielle poster (netto) udgjorde DKK -159 mio. i 2017 mod DKK -118 mio. i 2016. Stigningen kan primært henføres til optagelse af nye realkreditlån i 2017 samt omlægningen af renteaftaler i 2016 med forward start, hvilket i 2016 medførte reducerede finansielle omkostninger i niveauet ca. DKK 30 mio.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT), udgjorde DKK 609 mio. i 2017 mod DKK 606 mio. i 2016.

Udviklingen dækker over en stigning i EBIT, der modsvares af en stigning i de finansielle nettoomkostninger.

Resultatet (EBVAT) pr. aktie udgjorde hermed DKK 55,4 i 2017 mod DKK 55,2 i 2016.

I forhold til den gennemsnitlige egenkapital udgjorde resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) 10,5 % i 2017 mod 11,5 % i 2016.



Kurs- og værdireguleringer

Værdiansættelsen af Koncernens ejendomme resulterede i en dagsværdiregulering på DKK 337 mio. i 2017 (2016: DKK 310 mio.), svarende til 1,4 % af den bogførte værdi af Koncernens ejendomme. Forbedringer af nettoresultatet i Jeudans ejendomme m.m. har medført en opskrivning på DKK 377 mio. Herudover har Jeudan ændret afkastprocenter på enkelte ejendomme, hvilket har medført en nettoopskrivning på DKK 361 mio. Modsatrettet virker øgede reservationer vedrørende besluttede ombygninger med DKK

-401 mio. Herudover har Jeudan realiseret *tab ved salg af otte ejendomme* udenfor fokusområdet med DKK 8 mio.

Koncernens ejendomsportefølje pr. 31. december 2017 har herefter en bogført værdi på DKK 23,4 mia. (2016: DKK 21,0 mia.) og et gennemsnitligt afkast på 4,6 % p.a. (2016: 4,7 % p.a.), svarende til DKK 24.624 pr. m² (2016: DKK 22.896 pr. m²), og den gennemsnitlige erhvervsleje udgør DKK 1.271 pr. m² (2016: DKK 1.229 pr. m²).

Renteudviklingen i 2017 har medført en *positiv dagsværdiregulering af de finansielle gældsforpligtelser* på DKK 30 mio. (2016: kurstab DKK 535 mio.). Primo 2018 har Jeudan indgået yderligere renteaftaler for

DKK 1.250 mio., hvorefter rentedækningsprocenten udgør ca. 76. Den gennemsnitlige løbetid udgør 10,4 år og kursfølsomheden udgør ca. DKK 10,3 mio. pr. basispunkt.

Koncernen har afholdt stempel- og låneomkostninger ved optagelse af nye realkreditlån på DKK 18 mio. (2016: DKK 11 mio.), således at den samlede gevinst af de finansielle gældsforpligtelser blev DKK 12 mio. (2016: samlet kurstab m.m. DKK 546 mio.).

Resultatet før skat udgjorde herefter DKK 950 mio. i 2017 mod DKK 385 mio. i 2016.

Skat af årets resultat udgjorde i 2017 DKK 209 mio. mod DKK 86 mio. i 2016.

Herefter blev *årets resultat* i 2017 DKK 741 mio. mod DKK 299 mio. i 2016.

Årets resultat svarer til en forrentning af egenkapitalen på 12,8 % mod 5,7 % i 2016.

Balancen

Ejendomme inkl. igangværende projekter udgjorde DKK 23.403 mio. pr. 31. december 2017 mod DKK 20.996 mio. ultimo 2016.

Stigningen kan henføres til årets nettoejendomsinvesteringer, udvikling af den eksisterende portefølje samt nettoopskrivning af ejendommenes værdi.

Koncernens egenkapital udgjorde DKK 6.244 mio. ultimo 2017 mod DKK 5.370 mio. ultimo 2016. Ændringen i egenkapitalen kan henføres til årets resultat samt salg af egne aktier for DKK 132 mio. i første kvartal 2017.

Egenkapitalandelen udgjorde herefter 26,5 % ultimo 2017 mod 25,4 % ultimo 2016.

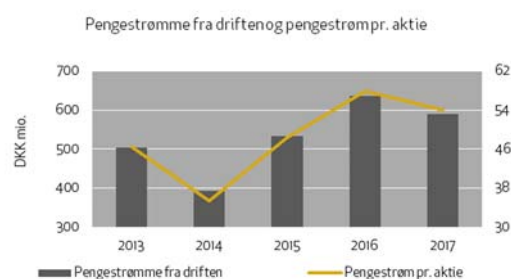
De langfristede forpligtelser udgjorde DKK 16.266 mio. ultimo 2017 mod DKK 14.629 mio. ultimo 2016. Stigningen i 2017 kan primært henføres til optagelse af realkreditlån i nye ejendomme, tillægsbelåning i Koncernens øvrige ejendomme samt stigning i udskudt skat.

De kortfristede forpligtelser udgjorde DKK 1.084 mio. ultimo 2017 mod DKK 1.166 mio. ultimo 2016. Faldet kan henføres til lavere træk på driftskreditterne.

Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen fra de løbende *driftsaktiviteter* udgjorde DKK 581 mio. (2016: DKK 640 mio.).

Efter ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 589 mio. (2016: DKK 636 mio.), svarende til DKK 53,6 pr. aktie i 2017 mod DKK 57,9 pr. aktie i 2016.



Likviditetspåvirkningen fra *investeringsaktiviteterne* der i 2017 primært kan henføres til ejendomsinvesteringer og igangværende projekter udgjorde DKK -2.142 mio. (2016: DKK -785 mio.).

Likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* udgjorde DKK 1.646 mio. (2016: DKK -9 mio.) og kan primært henføres til optagelse af realkreditbelåning samt salg af Jeudans beholdning af egne aktier.

Herefter udgjorde *de samlede pengestrømme* DKK 93 mio. i 2017 (2016: DKK -158 mio.).

Likviditetsberedskabet (inkl. trækingsrettigheder) udgjorde DKK 712 mio. pr. 31. december 2017 mod DKK 989 mio. ultimo december 2016.

Ledelsesberetning 4. kvartal 2017

Koncernomsætningen udgjorde i fjerde kvartal 2017 DKK 368 mio. mod DKK 301 mio. for samme periode sidste år. Udviklingen dækker over en stigning i såvel ejendomssegmentet som Service.

Resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde i fjerde kvartal 2017 DKK 191 mio. mod DKK 161 mio. for samme periode sidste år.

De finansielle poster (netto) udgjorde i fjerde kvartal 2017 DKK -44 mio. mod DKK -26 mio. samme periode sidste år. Stigningen kan henføres til optagelse af nye realkreditlån samt omlægning af renteaftaler i 2016 med forward start i 2017.

Resultat før kurs- og værdireguleringer udgjorde herefter DKK 147 mio. i fjerde kvartal 2017 mod DKK 136 mio. for samme periode sidste år.

Gevinst/tab ejendomme blev i fjerde kvartal 2017 DKK 287 mio. som følge af nettoopskrivninger af ejendomme samt salg af ejendomme mod DKK 315 mio. samme periode sidste år.

Et faldende markedsrenteniveau i fjerde kvartal 2017 medførte negative kursreguleringer af de finansielle gældsforpligtelser med DKK 47 mio. mod en positiv regulering for samme periode sidste år på DKK 344 mio.

Resultat før skat blev i fjerde kvartal 2017 DKK 386 mio. mod DKK 795 mio. samme periode sidste år. Faldet kan primært henføres til positive kursreguleringer af de finansielle gældsforpligtelser i 2016.

Begivenheder efter 31. december 2017

Der er ikke siden udgangen af 2017 indtruffet begivenheder der i væsentligt omfang påvirker Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling, og som ikke fremgår af nærværende årsregnskabsmeddelelse.

Forventninger 2018

Jeudan vil også i 2018 opsøge yderligere rentable investeringer i velordnede større kontorejendomme i det centrale København med fortsat fokus på langsigtet stabilitet i den primære indtjening.

En del eksisterende erhvervs kunder i København søger i denne tid større arealer og desværre kan alle henvendelser ikke imødekommes. Jeudan forventer derfor en stigning i opsigelser af erhvervslejemål men forventer også en relativ hurtig genudlejning. Samlet set forventer Jeudan ikke en væsentlig ændring i udlejningsprocenten.

På baggrund af de aktuelle ejendomsinvesteringer forventes en nettoomsætning på ca. DKK 1,5 mia. (2017: DKK 1,3 mia.).

Jeudan forventer fortsat vækst i EBIT.

Jeudans finansiering er langsigtet og har ved renteaftaler med en rentedækning på 70-80 % fast rente i gennemsnitligt ca. 10 år.

Efter finansielle omkostninger men før kurs- og værdireguleringer forventer ledelsen et resultat (EBVAT) i niveauet DKK 650 mio. (2017: DKK 609 mio.)

Jeudan vil fortsætte bestræbelserne på at øge ejendommens værdi gennem kundefokus, bygningsforbedringer og effektivisering af driften. Herved dannes grundlag for positive værdireguleringer af ejendommens 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 2016.

FINANSKALENDER

09. apr. 2018	Ordinær generalforsamling
23. maj 2018	Rapport for 1. kvartal
23. aug. 2018	Rapport for 1.-2. kvartal
21. nov. 2018	Rapport for 1.-3. kvartal

Årsrapporten for 2017 forventes at foreligge i uge 9 via Nasdaq Copenhagen og på Jeudans hjemmeside.

Bilag

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

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017 for Jeudan A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav 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 2017 samt af resultatet af Koncernens og Selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017.

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, 27. februar 2018

Direktionen

Per Wetke Hallgren
Adm. direktør

Bestyrelsen

Niels Jacobsen
(formand)

Claus Esbjerg Gregersen
(næstformand)

Tommy Pedersen

Søren Bergholt Andersson

Helle Okholm

RESULTATOPGØRELSE

DKK 1.000	4. kv. 2017	4. kv. 2016	2017	2016
Nettoomsætning	368.191	300.928	1.333.447	1.237.006
Driftsomkostninger	-141.500	-108.873	-459.068	-409.611
Bruttoresultat	226.691	192.055	874.379	827.395
Salgs- og marketingomkostninger	-3.843	-2.568	-11.790	-9.307
Administrationsomkostninger	-31.999	-28.025	-94.796	-94.159
Resultat før finansielle poster (EBIT)	190.849	161.462	767.793	723.929
Finansielle indtægter	604	6.500	20.456	26.656
Finansielle omkostninger	-44.722	-32.051	-179.688	-144.840
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	146.731	135.911	608.561	605.745
Gevinst/tab ejendomme	286.656	315.085	329.384	325.619
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-47.079	344.122	12.118	-546.362
Resultat før skat	386.308	795.118	950.063	385.002
Skat af årets resultat	-83.167	-177.372	-208.884	-85.916
Årets resultat	303.141	617.746	741.179	299.086
Årets resultat pr. aktie (DKK)	27,34	56,69	67,43	27,24
Årets resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	27,34	56,69	67,43	27,24
Totalindkomstopgørelse				
DKK 1.000	4. kv. 2017	4. kv. 2016	2017	2016
Årets resultat	303.141	617.746	741.179	299.086
Anden totalindkomst	0	0	0	0
Totalindkomst	303.141	617.746	741.179	299.086

BALANCE

DKK 1.000	31. dec. 2017	31. dec. 2016
Aktiver		
Materielle aktiver:		
Investeringsejendomme	23.194.851	20.294.328
Igangværende projekter, investeringsejendomme	208.272	115.363
Forudbetaling for investeringsejendomme	0	586.435
Driftsmateriel og inventar	40.399	37.656
Materielle aktiver i alt	23.443.522	21.033.782
Langfristede aktiver i alt	23.443.522	21.033.782
Tilgodehavender:		
Indestående Grundejernes Investeringsfond	11.426	11.104
Igangværende arbejder	81.216	67.074
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	13.355	21.230
Andre tilgodehavender	34.132	13.314
Periodeafgrænsningsposter	6.102	8.396
Tilgodehavender i alt	146.231	121.118
Likvide beholdninger og værdipapirer	3.212	10.147
Kortfristede aktiver i alt	149.443	131.265
AKTIVER I ALT	23.592.965	21.165.047

DKK 1.000	31. dec. 2017	31. dec. 2016
Passiver		
Egenkapital:		
Aktiekapital	1.108.645	1.108.645
Overført resultat	5.134.879	4.261.509
Egenkapital i alt	6.243.524	5.370.154
Langfristede forpligtelser:		
Realkreditlån	13.578.419	11.943.410
Finansieringsinstitutter	1.349.892	1.538.370
Deposita	174.306	154.191
Udskudt skat	1.147.096	978.604
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	15.872	14.473
Langfristede forpligtelser i alt	16.265.585	14.629.048
Kortfristede forpligtelser:		
Realkreditlån	95.450	82.071
Finansieringsinstitutter	611.577	758.774
Deposita	160.637	141.052
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	196	142
Modtagne forudbetalinger fra kunder	76.126	71.592
Leverandørgæld	48.424	34.162
Selskabsskat	2.496	2.837
Anden gæld	52.993	48.328
Periodeafgrænsningsposter	35.957	26.887
Kortfristede forpligtelser i alt	1.083.856	1.165.845
Forpligtelser i alt	17.349.441	15.794.893
PASSIVER I ALT	23.592.965	21.165.047

EGENKAPITALOPGØRELSE

DKK 1.000

	Aktie- kapital	Overført resultat*	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2016	1.108.645	4.084.664	5.193.309
Årets resultat	-	299.086	299.086
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	299.086	299.086
Køb af egne aktier	-	-122.241	-122.241
Egenkapital 1. januar 2017	1.108.645	4.261.509	5.370.154
Årets resultat	-	741.179	741.179
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	741.179	741.179
Salg af egne aktier	-	132.191	132.191
Egenkapital 31. december 2017	1.108.645	5.134.879	6.243.524

* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 31. december 2017 med t.DKK 2.061.874 (1. januar 2017: t.DKK 2.061.874; 1. januar 2016: t.DKK 2.061.874).

PENGESTRØMSOPGØRELSE

DKK 1.000	4. kv. 2017	4. kv. 2016	2017	2016
Resultat før finansielle poster (EBIT)	190.849	161.462	767.793	723.929
Modtagne finansielle indtægter	604	6.500	20.456	26.656
Betalte finansielle omkostninger	-47.172	-32.491	-186.338	-144.935
Regnskabsmæssige afskr./nedskr.	6.261	3.960	20.292	15.887
Modtaget/betalt selskabsskat	-31.448	23.217	-40.734	18.942
Pengestrømme før ændring i driftskapital	119.094	162.648	581.469	640.479
Ændring i driftskapital:				
Tilgodehavender	-1.576	-5.132	-25.113	-15.345
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	407	-598	493	2.982
Leverandørgæld m.m.	26.649	21.645	32.048	7.418
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	144.574	178.563	588.897	635.534
Igangværende projekter investeringsejendomme	-105.322	-43.653	-293.740	-178.713
Forbedringer investeringsejendomme	-20.837	-89.360	-55.552	-51.855
Køb af investeringsejd. med fradrag af dep.	-665.961	-21	-1.771.516	-222.432
Forudbetaling for investeringsejendomme	0	0	0	-586.435
Salg af investeringsejd. med fradrag af dep.	-316	107.194	-9.515	249.776
Likvide beholdninger som er deponeret/frigivet	18.508	81.507	7.008	16.795
Driftsmateriel og inventar, netto	-4.677	-4.323	-19.127	-12.164
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt	-778.605	51.344	-2.142.442	-785.028
Optagelse af realkreditlån	704.590	1.159.773	1.891.647	3.107.645
Optagelse af lån hos finansieringsinstitutter	0	0	0	1.376.762
Indfrielse af realkreditlån	-20	-1.016.932	-56.689	-2.850.596
Indfrielse af lån hos finansieringsinstitutter	0	0	-12.694	-1.193.410
Afdrag på realkreditlån	-25.919	-20.698	-94.051	-88.007
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-57.498	-62.692	-229.921	-239.662
Modtagne deposita, netto	12.970	2.428	16.195	1.027
Køb af egne aktier	0	0	0	-122.241
Salg af egne aktier	0	0	132.191	0
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt	634.123	61.879	1.646.678	-8.482
Pengestrømme i alt	92	291.786	93.133	-157.976
Likviditet 1. januar	-433.192	-818.019	-526.233	-368.257
Likviditet 31. december	-433.100	-526.233	-433.100	-526.233

DKK 1.000	4. kv. 2017	4. kv. 2016	2017	2016
Specifikation:				
Likvide beholdninger ifølge regnskab	3.212	10.147	3.212	10.147
Likvide beholdninger som er deponeret	-1.492	-8.500	-1.492	-8.500
Træk på driftskreditter	-434.820	-527.880	-434.820	-527.880
Likviditet 31. december	-433.100	-526.233	-433.100	-526.233
Kreditfaciliteter	1.145.000	1.515.000	1.145.000	1.515.000
Finansielle reserver 31. december	711.900	988.767	711.900	988.767

HOVEDTAL PÅ KVARTALSBASIS

DKK mio.	1. kv. 2016	2. kv. 2016	3. kv. 2016	4. kv. 2016	1. kv. 2017	2. kv. 2017	3. kv. 2017	4. kv. 2017
Resultatopgørelse								
Nettoomsætning	298	333	305	301	312	317	336	368
Bruttoresultat	205	225	205	192	206	220	221	227
Resultat før finansielle poster	182	200	181	161	181	200	196	191
Resultat før kurs- og værdireg.	142	172	156	136	141	161	160	147
Kurs- og værdireguleringer	-429	-323	-128	659	39	131	-69	240
Resultat før skat	-287	-151	28	795	180	293	91	386
Resultat	-224	-117	22	618	139	228	71	303
Balance (ultimo)								
Investeringsejendomme m.m.	20.885	20.876	20.682	20.996	21.679	21.825	22.315	23.403
Samlede aktiver	21.128	21.200	20.952	21.165	21.899	22.007	22.521	23.593
Egenkapital	4.970	4.853	4.752	5.370	5.642	5.870	5.940	6.244
Pengestrømme								
Driftsaktiviteter	119	174	165	179	116	160	168	145
Investeringsaktiviteter	-755	-113	31	51	-685	-145	-534	-779
Finansieringsaktiviteter	74	11	-155	62	397	279	336	634

SEGMENTOPLYSNINGER 4. KVARTAL

DKK 1.000	Investerings- ejendomme 4. kv. 2017	Investerings- ejendomme 4. kv. 2016	Service 4. kv. 2017	Service 4. kv. 2016	Koncern i alt 4. kv. 2017	Koncern i alt 4. kv. 2016
Nettoomsætning til eksterne kunder	277.639	240.766	90.552	60.162	368.191	300.928
Nettoomsætning mellem segmenter	3.512	6.669	48.780	26.388	0	0
Nettoomsætning 1)	281.151	247.435	139.332	86.550	368.191	300.928
Driftsomkostninger 2)	-63.881	-60.027	-126.256	-80.503	-141.500	-108.873
Bruttoresultat	217.270	187.408	13.076	6.047	226.691	192.055
Salgs- og marketingsomkostninger	-3.843	-2.568	0	0	-3.843	-2.568
Administrationsomkostninger	-27.109	-22.475	-6.715	-7.185	-31.999	-28.025
Resultat før finansielle poster (EBIT)	186.318	162.365	6.361	-1.138	190.849	161.462
Finansielle poster, netto	-44.505	-25.933	387	382	-44.118	-25.551
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	141.813	136.432	6.748	-756	146.731	135.911
Gevinst/tab ejendomme	286.656	315.085	0	0	286.656	315.085
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-47.079	344.122	0	0	-47.079	344.122
Segmentresultat før skat 3)	381.390	795.639	6.748	-756	386.308	795.118
Skat af periodens resultat	-82.119	-177.389	-1.445	70	-83.167	-177.372
Periodens segmentresultat	299.271	618.250	5.303	-686	303.141	617.746
Segmentaktiver i alt 4)	23.484.995	21.070.564	293.298	254.084	23.592.965	21.165.047
Segmentforpligtelser i alt 5)	17.294.922	15.754.783	146.947	118.703	17.349.441	15.794.893
Tilgang af langfristede materielle aktiver	831.224	140.032	2.205	2.984		
Afskrivninger	4.240	2.238	2.022	1.791		
Periodens regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	649	1.426	0	194		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 52.292 mod t.DKK 33.057 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 48.637 mod t.DKK 31.657 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 1.830 mod t.DKK -235 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 185.328 mod t.DKK 159.601 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 92.428 mod t.DKK 78.593 for samme periode sidste år.

SEGMENTOPLYSNINGER 1.-4. KVARTAL

DKK 1.000	Investerings- ejendomme 1-4. kvrt. 2017	Investerings- ejendomme 1-4. kvrt. 2016	Service 1-4. kvrt. 2017	Service 1-4. kvrt. 2016	Koncern i alt 1-4. kvrt. 2017	Koncern i alt 1-4. kvrt. 2016
Nettoomsætning til eksterne kunder	1.068.384	1.016.311	265.063	220.695	1.333.447	1.237.006
Nettoomsætning mellem segmenter	14.026	13.289	160.915	101.585	0	0
Nettoomsætning 1)	1.082.410	1.029.600	425.978	322.280	1.333.447	1.237.006
Driftsomkostninger 2)	-232.153	-220.864	-391.550	-298.452	-459.068	-409.611
Bruttoresultat	850.257	808.736	34.428	23.828	874.379	827.395
Salgs- og marketingsomkostninger	-11.790	-9.307	0	0	-11.790	-9.307
Administrationsomkostninger	-79.443	-76.424	-21.912	-22.648	-94.796	-94.159
Resultat før finansielle poster (EBIT)	759.024	723.005	12.516	1.180	767.793	723.929
Finansielle poster, netto	-160.757	-119.822	1.525	1.638	-159.232	-118.184
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	598.267	603.183	14.041	2.818	608.561	605.745
Gevinst/tab ejendomme	329.384	325.619	0	0	329.384	325.619
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	12.118	-546.362	0	0	12.118	-546.362
Segmentresultat før skat 3)	939.769	382.440	14.041	2.818	950.063	385.002
Skat af periodens resultat	-206.637	-85.245	-3.071	-727	-208.884	-85.916
Periodens segmentresultat	733.132	297.195	10.970	2.091	741.179	299.086
Segmentaktiver i alt 4)	23.484.995	21.070.564	293.298	254.084	23.592.965	21.165.047
Segmentforpligtelser i alt 5)	17.294.922	15.754.783	146.947	118.703	17.349.441	15.794.893
Tilgang af langfristede materielle aktiver	2.188.990	1.051.703	6.858	7.878		
Afskrivninger	13.052	9.448	7.551	6.816		
Periodens regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	2.495	4.353	-10	214		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 174.941 mod t.DKK 114.874 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 164.635 mod t.DKK 109.705 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 3.747 mod t.DKK 256 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 185.328 mod t.DKK 159.601 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 92.428 mod t.DKK 78.593 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 eksklusive 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 anlægslån 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
31. december 2017			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	23.194.851
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	208.272
Langfristede passiver			
Realkreditlån	13.661.348	0	0
Finansieringsinstitutter	0	1.349.892	0
Afledte finansielle instrumenter	0	-82.929	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	95.450	0	0
Finansieringsinstitutter	0	176.757	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	13.756.798	1.443.720	23.403.123

DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
31. december 2016			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	20.294.328
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	115.363
Langfristede passiver			
Realkreditlån	11.972.311	0	0
Finansieringsinstitutter	0	1.538.370	0
Afledte finansielle instrumenter	0	-28.901	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	82.071	0	0
Finansieringsinstitutter	0	230.894	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	12.054.382	1.740.363	20.409.691

Der er ikke sket væsentlige overførsler mellem niveauerne i perioderne.

Afstemning af dagsværdihierarki fra primo til ultimo for niveau 3

DKK 1.000	Investerings- ejendomme	Igangværende projekter investerings- ejendomme
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2017	20.294.328	115.363
Tilgang, køb	2.383.531	289.857
Tilgang forbedring	88.191	0
Overførsel	174.907	-174.907
Afgang	-83.497	-22.041
Værdiregulering	337.391	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	23.194.851	208.272
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2016	19.901.372	205.576
Tilgang, køb	223.717	181.161
Tilgang forbedring	53.586	0
Overførsel	269.384	-269.384
Afgang	-463.712	-1.990
Værdiregulering	309.981	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	20.294.328	115.363