
JEUDAN A/S
ÅRSRAPPORT 2022



BREDGADE 30, 1260 KØBENHAVN K
CVR-NR. 14 24 60 45



INDHOLD

LEDELSESBERETNING

- 4 Forord
- 6 Hoved- og nøgletal
- 8 Regnskabsberetning
- 18 Risikofaktorer
- 30 Ejendomsmarkedet i København
- 40 Økonomiske mål
- 42 Strategi
- 54 Ejendomme
- 58 Kunder
- 64 Aktionærforhold
- 68 Ansvarlighed
- 70 Ledelse
- 74 Organisation

REGNSKAB

- 77 Ledelses- og revisionspåtegninger
 - 81 Regnskab
 - 86 Noter
-

FORORD

Jeudan fremlægger i dag et tilfredsstillende årsregnskab med fremgang i indtjeningen og et driftsresultat (EBIT) på DKK 990 mio., svarende til en vækst på 13 %. Trods et stigende renteniveau vokser det primære resultat (EBVAT) med 6 %. Dagsværdiregulering af såvel gældsforpligtelserne med DKK 3,0 mia. og ejendomsværdierne med DKK 0,5 mia. medfører et resultat før skat på DKK 4,3 mia.

Resultatet bekræfter, at forretningsmodellen er velfungerende, hvor fokus er rettet mod ejendomsinvesteringer i København og på Frederiksberg, betjening af såvel eksisterende som nye kunder med gode, fleksible kontraktvilkår og en forsigtig finansieringsstrategi med fast rente på 70-90 % af realkreditfinansieringen, der består af realkreditlån med lang løbetid. Alt sammen elementer, der medfører en fornødt driftsøkonomi og en god balance mellem renteudgifter og regulering af de finansielle gældsforpligtelser.

Hvis man troede, at alt var godt, nu hvor pandemi og nedlukninger var bag os, så blev 2022 noget af en opvågning. Året bød på turbulente markeder, krig i Europa, inflation, rentestigninger og udefrakommende trusler om både forsyningsknaphed, krise og samfundsøkonomisk lavkonjunktur.

Mange af Jeudans kunder har været påvirket af de stigende energipriser, og afdelingen for Energi & Miljø har haft travlt med at besvare opkald og hjælpe med råd og vejledning til besparelser. Også Jeudans showroom i Bredgade 45 har været godt besøgt. Her kan eksisterende og potentielle kunder få rådgivning om bl.a. indretning, genbrug af eksisterende gulve, køkkener med mere og blive præsenteret for energivenlige muligheder, og se, hvordan de fungerer i praksis. Jeudan ser frem til i 2023 at præsentere nogle af de løsninger, som er kommet ud af Energi & Miljø's arbejde.

Dette, og meget andet, kan der læses mere om i Jeudans Ansvarlighedsrapport for 2022. Det er tredje gang, Jeudan udgiver en særskilt rapport om Koncernens ansvarlighed og samfundsansvar, og den rummer en grundig gennemgang af indsatserne for at skabe et grønnere Jeudan, et stærkere Jeudan og et Jeudan med ansvarlige relationer. Rapporten er tilgængelig på jeudan.dk.

Ansvarlighedsrapporten for 2022 går tæt på et stort pilotprojekt i Energi & Miljø, som fremadrettet kommer til at give konkret rådgivning om el- og energibesparelser. Der kan også læses om, hvordan 150 år gamle ruder nøjsomt er blevet istandsat i Tietgens Hus i Indre København, om Jeudans stigende brug af cykler og elbiler i det daglige virke, om hvordan Jeudan arbejder med at minimere risici i ethvert leverandørsamarbejde og om indsatsen for at styrke de erhvervsuddannelser, der er så afgørende for, at et samfund som det danske kører rundt.

I 2022 blev Jeudans samarbejde med Female Founders House i Bredgade 45 hædret med prisen for "Årets Velkomst" ved Estate Media Danmarks årlige prisuddeling på Ejendomsdagene. Female Founders House er skabt i samarbejde mellem Jeudan og de to grundlæggere Mia Wagner og Anne Stampe Olesen. Det er et hus for alle, der leder efter unikke rammer for iværksætteri, hvor de nye lærer af de erfarne, og hvor der er grobund for fremtidens virksomheder.

På Transportens Dag 21. september 2022 blev Jeudan tildelt "Årets Cykelinitiativpris" af DI Transport og Cyklistforbundet for indsatsen med at erstatte biler med cykler. Jeudans samlede bilflåde består p.t. af ca. 100 biler, og ved udgangen af 2022 kørte 54 % af dem på el. Målet er, at Jeudan når 90 % elbiler inden udgangen af 2025.

2022 blev også året, hvor Jeudan, i tråd med strategien om opkøb af velbeliggende ejendomme i det centrale København, udvidede porteføljen med 33.000 m² kontor- og detailejendomme med en samlet købesum på DKK 2,4 mia. Jeudan var ligeledes blandt initiativtagerne til et nyt branchefællesskab under Dansk Industri, DI Ejendom. Foreningen blev stiftet i december 2022 med Per W. Hallgren som formand. Ejendomsbranchen står i de kommende år over for en række større udfordringer, herunder behovet for en bredere politisk dialog og den grønne omstilling, og hvis der skal ske en forandring, er der behov for nytænkning fra andre brancher og for tværgående samarbejde.

Jeudans regnskab for 2022 viser en tilfredsstillende driftsindtjening, en robust balance og finansieringsstruktur samt et

stærkt cash flow. Trods et stigende renteniveau, der påvirker den udækkede del af Jeudans finansielle gældsforpligtelser på 25 %, fik Jeudan et tilfredsstillende resultat på DKK 815 mio. før kurs- og værdireguleringer (EBVAT). Og efter positive værdireguleringer af såvel de finansielle gældsforpligtelser som ejendommenes værdi har Jeudan realiseret et historisk højt resultat før skat på DKK 4,3 mia.

Jeudan-aktien faldt 12,7 % i 2022, men set over de seneste fem år har afkastet af en Jeudan-aktie gennemsnitligt været på 13 % p.a. Aktiernes markedsværdi udgjorde ved årsskiftet DKK 13,3 mia.

På baggrund af det tilfredsstillende regnskabsresultat for 2022 indstiller bestyrelsen til generalforsamlingen, at Jeudan udbetaler et udbytte på DKK 3,00 pr. aktie, svarende til en stigning på 25 % i forhold til regnskabsåret 2021.

Jeudans daglige virke og robuste forretningsmodel bygger på langvarige og tillidsfulde relationer til kunder og samarbejdspartnere, herunder relevante myndigheder og finansielle samarbejdspartnere. Bag 82,5 % af aktiekapitalen i Jeudan står William Demant Invest og Chr. Augustinus Fabrikker, som dels investerer langsigtet, dels sender en stor del af deres afkast

tilbage i samfundet, da begge holdingselskaber via deres fonde støtter en lang række velgørende formål over hele landet.

For 2023 ser Jeudan hen mod et resultat før renter (EBIT) i niveauet DKK 1.050-1.125 mio. Med udgangspunkt i renteniveauet primo 2023, og hvor ca. 75 % af gælden er med fast rente i gennemsnitligt ca. 11 år, forventes et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i niveauet DKK 675-750 mio.

Jeudan træder ind i det nye år med et skarpt fokus på kerneforretningen, et blik for de samfundsøkonomiske udviklinger og et fortsat højt serviceniveau, så eksisterende kunder fastholdes og nye tiltrækkes.

Ledelsen og vores mere end 600 dygtige medarbejdere ser frem til et fortsat godt samarbejde, og med aktionærernes opbakning ser vi frem til at fortsætte den gode linje i de kommende år.

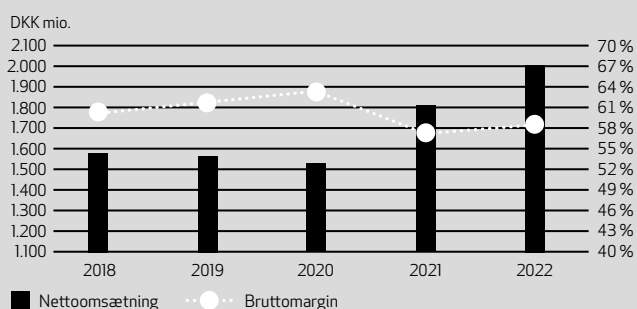
28. februar 2023

Niels Jacobsen	Per W. Hallgren
Formand for bestyrelsen	Adm. direktør

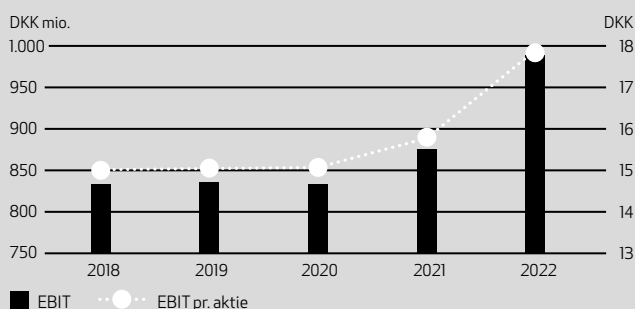
HOVED- OG NØGLETAL

Resultatopgørelse		2018	2019	2020	2021	2022
Nettoomsætning	DKK mio.	1.583	1.566	1.534	1.814	2.001
Bruttoresultat	DKK mio.	954	966	972	1.037	1.164
Resultat før finansielle poster (EBIT)	DKK mio.	834	836	834	876	990
Finansielle nettoomkostninger	DKK mio.	-179	-107	-101	-108	-174
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	DKK mio.	655	729	733	768	815
Kurs- og værdireguleringer	DKK mio.	111	351	-155	2.248	3.497
Resultat før skat	DKK mio.	766	1.080	578	3.016	4.313
Årets resultat	DKK mio.	597	842	451	2.352	3.359
Balance						
Investeringsejendomme inkl. igangværende projekter	DKK mio.	24.027	26.362	28.299	31.012	34.639
Aktiver i alt	DKK mio.	24.263	26.702	28.638	31.369	37.063
Egenkapital i alt	DKK mio.	6.707	7.416	7.863	10.079	13.308
Forpligtelser i alt	DKK mio.	17.556	19.286	20.775	21.290	23.756
Pengestrømme						
Driftsaktiviteter	DKK mio.	590	683	891	683	752
Investeringsaktiviteter	DKK mio.	-536	-1.175	-1.589	-941	-2.125
Finansieringsaktiviteter	DKK mio.	-346	586	913	167	1.355
I alt	DKK mio.	-292	94	215	-90	-19

Nettoomsætning og bruttomargin



EBIT og EBIT pr. aktie

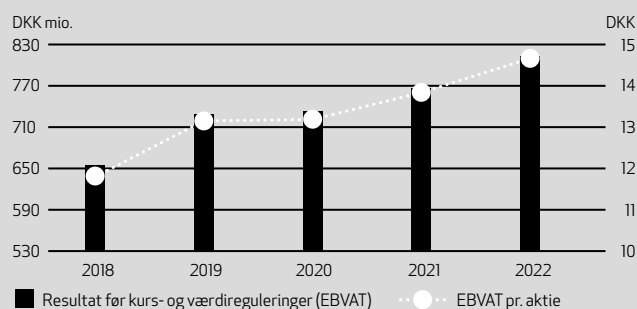


Regnskabsrelaterede nøgletal		2018	2019	2020	2021	2022
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) / gns. egenkapital	%	10,2	10,4	9,6	8,6	7,0
Forrentning af egenkapital (ROE)	%	9,3	12,0	5,9	26,4	28,9
Egenkapitalandel	%	27,6	27,8	27,5	32,1	35,9
Rentedækning	X	4,60	7,52	7,49	7,51	5,49
Bruttoresultat / nettoomsætning	%	60,2	61,7	63,4	57,2	58,2
Salgs- og administrationsomkostninger / nettoomsætning	%	7,6	8,3	9,0	8,9	8,7
Resultat før finansielle poster (EBIT) / nettoomsætning	%	52,7	53,4	54,4	48,3	49,5
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) / nettoomsætning	%	41,4	46,6	47,8	42,3	40,8
Resultat før skat / nettoomsætning	%	48,3	68,9	37,7	166,3	215,6
Årets resultat / nettoomsætning	%	37,7	53,8	29,4	129,7	167,9
Investering i materielle anlægsaktiver	DKK mio.	632	1.476	1.579	1.197	3.320

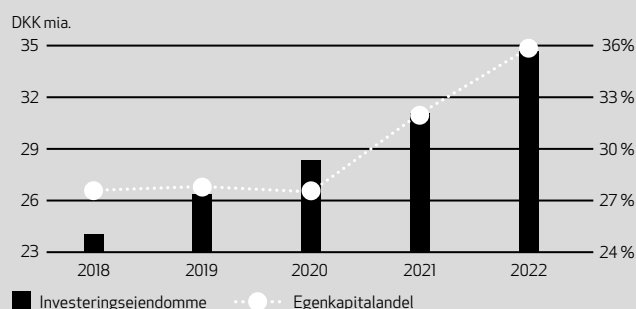
Aktierelaterede nøgletal *		2018	2019	2020	2021	2022
Aktiepris 31.12 (P)	DKK	189	252	248	275	240
Indre værdi pr. aktie (BV)	DKK	121	134	142	182	240
Kurs/indre værdi (P/BV)	X	1,56	1,88	1,75	1,51	1,00
EBIT pr. aktie	DKK	15,0	15,1	15,1	15,8	17,9
EBVAT pr. aktie	DKK	11,8	13,2	13,2	13,9	14,7
Resultat pr. aktie (EPS)	DKK	10,8	15,2	8,1	42,4	60,6
Price earnings (PE)	X	17,6	16,6	30,5	6,5	4,0
Pengestrøm pr. aktie (CFPS)	DKK	10,6	12,3	16,1	12,3	13,6
Antal aktier ultimo	1.000	55.432	55.432	55.432	55.432	55.432
Udbytte pr. aktie (DPS)	DKK	2,4	0,0	2,4	2,4	3,0
Markedsværdi	DKK mio.	10.488	13.969	13.747	15.244	13.304

* Er gjort sammenlignelig med det i april 2020 gennemførte aktiesplit på 1:5.
Definitioner på de beregnede nøgletal fremgår af anvendt regnskabspraksis.

EBVAT og EBVAT pr. aktie



Investeringsejendomme og egenkapitalandel



REGNSKABSBERETNING

Koncernomsætningen udgjorde DKK 2.001 mio. i 2022 og resultat før finansielle omkostninger (EBIT) blev DKK 990 mio. - en stigning på 13 %. De udmeldte forventninger om en omsætning i niveauet DKK 1,9 mia. og et resultat før finansielle omkostninger (EBIT) i niveauet DKK 975-1.025 mio. blev dermed indfriet. Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde efter et stigende renteniveau DKK 815 mio. - en stigning på 6 % - og lå dermed i underkanten af de udmeldte forventninger om et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i niveauet DKK 820-870 mio. Efter positive værdireguleringer af såvel gælden og renteaftaler som følge af det stigende renteniveau og ejendomsporteføljen realiserede Jeudan et resultat før skat på DKK 4,3 mia. Bestyrelsen betragter det opnåede resultat som tilfredsstillende.

Jeudan har i 2022 indgået en aftale med Københavns Kommune om at etablere en pavillon-by på en af Jeudans ejendomme i København og stille denne til rådighed til husning af flygtninge fra Ukraine. Etableringsudgifterne forbundet hermed har i 2022 andraget godt DKK 5 mio.

INVESTERINGSEJENDOMME

Årets lejeindtægter m.v. udgjorde DKK 1.419 mio. mod DKK 1.258 mio. i 2021, svarende til en vækst på 13 %. Væksten kan blandt andet henføres til årets ejendomsinvesteringer, genudlejninger til en højere leje samt generelle lejereguleringer.

Jeudan havde ultimo 2022 en udlejningsprocent ekskl. udviklingsejendomme i København på 97,7 mod 98,6 ultimo 2021, svarende til et fald på 0,9 %-point. Tillægges udviklingsejendomme i København udgør udlejningsprocenten 96,4. Den generelle udlejningsprocent på det københavnske kontorudlejningsmarked faldt fra 92,7 ultimo 2021 til 92,0 ultimo september 2022, svarende til et fald på 0,7 %-point.

Ejendommens driftsomkostninger udgjorde i 2022 DKK 313 mio. mod DKK 292 mio. året før, svarende til en stigning på 7 %. Stigningen kan primært henføres til væksten i ejendomsinvesteringerne.

Bruttoresultatet udgjorde herefter DKK 1.106 mio. mod DKK 967 mio. i 2021, svarende til en vækst på 14 %. Bruttomarginen blev 77,9 % mod 76,8 % i 2021, hvilket er på niveau med gennemsnittet de seneste fem år.

SERVICE

Aktivitetsniveauet i Service var højere end ventet, og omsætningen udgjorde DKK 874 mio. mod DKK 773 mio. året før, svarende til en vækst på 13 %.

Drifts- og produktionsomkostningerne udgjorde DKK 795 mio. mod DKK 684 mio. i 2021, svarende til en stigning på 16 % og kan henføres til det stigende aktivitetsniveau samt et højere forbrug af eksterne leverandører.

Bruttoresultatet blev herefter DKK 79 mio. i 2022 mod DKK 89 mio. i 2021. Faldet kan henføres til et højere forbrug af eksterne leverandører med en lavere margin. Bruttomarginen blev 9,0 % mod 11,5 % i 2021, men på niveau med gennemsnittet de seneste fem år.

Resultat før finansielle poster (EBIT)

Koncernens salgs- og marketingomkostninger udgjorde DKK 22 mio. mod DKK 17 mio. i 2021. Koncernens administrationsomkostninger udgjorde DKK 153 mio. mod DKK 144 mio. i 2021. Nyinvesteringer i 2022 og nyansættelser i kundevendte funktioner til håndtering af et højt aktivitetsniveau er medvirkende til stigningen, der tillige kan henføres til øgede IT-, compliance- og udviklingsomkostninger.

Koncernens resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde herefter DKK 990 mio. mod DKK 876 mio. året før, svarende til en vækst på 13 %.

EBIT pr. aktie blev DKK 17,9 mod DKK 15,8 for 2021.

Finansielle poster netto

De finansielle poster (netto) udgjorde DKK -174 mio. mod DKK -108 mio. i 2021. Stigningen kan henføres til finansiering af ejendoms køb for ca. DKK 2,4 mia. og den udækkede del af de finansielle gældsforpligtelser, der ultimo 2022 udgjorde 25 %.

Herudover er der forlænget udløbne renteaftaler samt foretaget udvidelser i renteaftaleporteføljen ultimo 2021 samt i løbet af 2022.

Den samlede rentebærende gæld udgjorde ultimo december 2022 DKK 19,6 mia. mod DKK 18,3 mia. ultimo december 2021.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde DKK 815 mio. mod DKK 768 mio. i 2021, svarende til en vækst på 6 %.

Resultatet (EBVAT) pr. aktie udgjorde hermed DKK 14,7 mod DKK 13,9 året før.

I forhold til den gennemsnitlige egenkapital udgjorde resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) 7,0 % mod 8,6 % i 2021. Den finansielle målsætning var 7 % p.a. ved en egenkapitalandel på ca. 30-33 %. Målsætningen er således opnået i 2022 trods en egenkapitalandel ultimo 2022 på 35,9 %.

Gevinst/tab ejendomme

Jeudans ejendomme måles (værdiansættes) til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen.

Jeudan foretager måling af hver enkelt ejendom med udgangspunkt i et detaljeret budget for den enkelte ejendom for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model som Jeudan p.t. anser for mest velegnet til værdiansættelse af Jeudans ejendomsportefølje.

To ejendomme er værdiansat ved anvendelse af Discounted Cash Flow modellen, blandt andet som følge af hjemfaldspligt. Værdien af disse ejendomme svarer til 1,1 % af Koncernens samlede ejendomsværdier (2021: 1,2 %).

Jeudan har i en længere årrække anvendt afkastmodellen med samme hovedelementer:

Værdiansættelsesmodel

1+	Årlige lejeindtægter
2+/-	Eventuel regulering af eksisterende leje til anslået markedsleje
3-	Driftsomkostninger
4-	Ind- og udvendig vedligeholdelse
5-	Administration
=	Nettoresultat (sum af 1 til 5)
6/	Afkastprocent
=	Kapitaliseret nettoresultat (nettoresultat / 6)
7+	Refusionssaldi
8-	Korrektioner til dagsværdi
=	Dagsværdi (kapitaliseret nettoresultat + 7 - 8)

1. ÅRLIGE LEJEINDTÆGTER

Modellen tager udgangspunkt i de forventede lejeindtægter for det kommende år. For ledige arealer er markedslejen forsigtigt anslået. Der medtages eventuelle øvrige indtægter fra ejendommenes drifts- og energiregnskaber.

2. REGULERING TIL MARKEDSLEJE

I ejendomme, hvor Jeudan vurderer, at den faktiske leje afviger væsentligt fra markedslejen, reguleres den aktuelle leje til den forventede genudlejningsleje.

3. DRIFTSOMKOSTNINGER

Samtlige faktiske driftsomkostninger fratrækkes. De omfatter blandt andet skatter og afgifter, forsikringer, serviceabonnementer, renholdelse, ejendomsservice, forsyning, ejerens andel af drifts- og energiudgifter etc.

4. IND- OG UDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE

En væsentlig andel af vedligeholdelsesomkostningerne på erhvervejendomme afholdes af kunderne, men det kan variere afhængig af de konkrete kontraktvilkår. Til løbende udvendig vedligeholdelse hensættes på erhvervejendomme gennemsnitlig DKK 30 pr. m² årligt (2021: DKK 30 pr. m²). På erhvervslejemål hensættes der ikke til løbende indvendig vedligeholdelse, da disse udgifter afholdes af kunderne.

Nøgletal segmenter

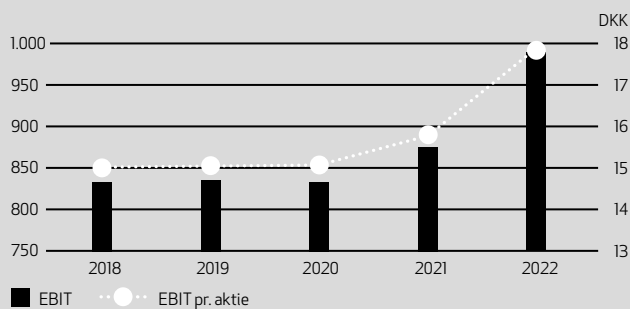
Nøgletal - Investeringsejendomme

		2018	2019	2020	2021	2022
Omsætning	DKK mio.	1.169	1.193	1.215	1.258	1.419
Bruttoresultat	DKK mio.	920	934	937	967	1.106
Bruttomargin	%	78,7	78,3	77,1	76,8	77,9
Udvikling omsætning	%	8,0	2,0	1,8	3,6	12,7
Udvikling bruttoresultat	%	8,2	1,5	0,4	3,2	14,4

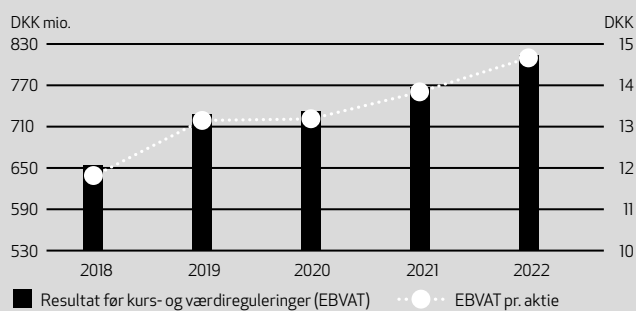
Nøgletal - Service

		2018	2019	2020	2021	2022
Omsætning	DKK mio.	591	553	552	773	874
Bruttoresultat	DKK mio.	43	42	52	89	79
Bruttomargin	%	7,3	7,6	9,5	11,5	9,0
Udvikling omsætning	%	38,7	-6,4	-0,2	40,1	13,1
Udvikling bruttoresultat	%	25,6	-2,4	24,0	69,5	-11,0

EBIT



EBVAT



For så vidt angår ejendomme, hvor boligreguleringsloven og lejeloven fastsætter lovpligtige hensættelser, anvendes disse hensættelser til både ind- og udvendig vedligeholdelse, i alt ca. DKK 130 pr. m² årligt (2021: DKK 130 pr. m²).

Ud over hensættelser til løbende vedligeholdelse foretages reservationer til indretning af ledige lejemål og eventuelle udvendige renoveringsprojekter på ejendommene. Reservationerne beregnes på grundlag af konkrete projekter eller erfaringstal og fradrages i ejendommens opgjorte markedsværdi, jf. nedenfor pkt. 8.

5. ADMINISTRATION

Til administration af ejendomme hensættes et beløb, der er baseret på erfaringer om faktisk anvendte omkostninger. Der er gennemsnitligt hensat 2 % af lejeindtægterne (2021: 2 %).

6. AFKASTPROCENT

Afkastprocenten fastsættes af Jeudan på grundlag af dels udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype og ejendommens beliggenhed, dels erfaringer ved finansiering, køb og salg, og dels ændringer i – og vurderinger af – den enkelte ejendoms forhold.

For konstatering af udviklingen i markedsforholdene anvender Jeudan blandt andet følgende kilder:

- Jeudan præsenteres løbende for nye ejendomsinvesteringer. Henvendelserne kommer fra ejendomsmæglere, realkredit- og finansieringsinstitutter samt ejendomsinvestorer. I denne proces kan Jeudan vurdere markedsafkastet og øvrige væsentlige faktorer for de forskellige ejendomssegmenter, dels for investeringer Jeudan selv foretager, dels for transaktioner som foretages af andre investorer, hvor Jeudan har detaljeret kendskab til de konkrete ejendommers forhold.
- Jeudan optager løbende finansiering hos de finansielle samarbejdspartnere (realkredit- og finansieringsinstitutter), der har en betydelig markedsandel af realkreditfinansiering i Danmark. I forbindelse hermed gennemfører långiverne en selvstændig vurdering af hver enkelt ejendom. Yderligere afholder direktionen og/eller ledelsen i Finans møde med de finansielle samarbejdspartnere hvert kvartal, hvor blandt

andet prisudviklingen på investeringsmarkedet og udlejningsmarkedet drøftes. Igennem en længere årrække – også i 2022 – har institutternes vurderinger i finansieringsøjemed i al væsentlighed svaret til både Jeudans egne vurderinger og anskaffelsessummer på nye investeringer.

- Jeudan afholder løbende møder med de større ejendomsmæglervirksomheder i København, og på disse møder drøftes blandt andet udviklingen i ejendomspriserne.
- Jeudans markedsandel i København giver indsigt i områdets udbuds- og efterspørgselsforhold vedrørende investering og udlejning.

Disse kilder, kombineret med løbende analyserapporter fra ejendomsmæglere m.fl. og Jeudans øvrige observationer på ejendomsmarkedet samt den enkelte ejendoms forhold, danner grundlaget for fastsættelse af en afkastprocent for hver enkelt ejendom.

7. REFUSIONSSALDI

Refusionssaldi opgøres som deposita, forudbetalt leje og positivt indestående på vedligeholdelseskonti i henhold til boligreguleringslovens §§ 117 og 119.

8. KORREKTIONER TIL DAGSVÆRDIEN

Der sker korrektion af den beregnede dagsværdi i form af reservationer (fradrag) til forestående renoverings- og ombygningsopgaver, ejendomme med hjemfaldsforpligtelse eller lignende.

Værdiansættelse af Jeudans ejendomme resulterede i en dagsværdiregulering på DKK 495 mio. (2021: DKK 1.758 mio.), svarende til 1,4 % af den bogførte værdi af ejendommene. Herudover har salg af ejendomme udenfor fokusområdet medført et mindre tab på DKK 6 mio.

Interessen for velbeliggende og attraktive kontorejendomme med stabilt cash flow i det indre København har også i 2022 været høj, hvorimod udbuddet har været begrænset. Jeudans konstante fokus på udvikling af driften, det løbende arbejde med udlejning og istandsættelse af Koncernens ejendomme

samt markedsudviklingen har medført forbedringer i ejendommenes nettoresultater m.m., der har medført positive værdireguleringer på DKK 2.220 mio. Forhøjelse af afkastkravet på 42 ejendomme og reduktion af afkastkravet på 1 ejendom har samlet medført en negativ værdiregulering på DKK 515 mio. Herudover påvirker øgede reservationer vedrørende igangværende og planlagte ombygninger med DKK 1.223 mio. De samlede reservationer udgør ultimo 2022 ca. DKK 2,5 mia. mod ca. DKK 2 mia. ultimo 2021.

Jeudans ejendomsportefølje pr. 31. december 2022 har herefter en bogført værdi på DKK 34,6 mia. (2021: DKK 31,0 mia.) og et gennemsnitligt afkast på 4,1 % p.a. (2021: 4,1 % p.a.), svarende til DKK 34.992 pr. m² (2021: DKK 31.698 pr. m²), og den gennemsnitlige erhvervsleje udgør DKK 1.649 pr. m² (2021: DKK 1.512 pr. m²). I forhold til markedsværdien på DKK 371 mia. har ejendomsporteføljen et gennemsnitligt afkast på 3,8 % p.a. (2021: 3,8 % p.a.).

I årsrapportens afsnit om risikofaktorer er følsomheden vist i forhold til alternative afkastprocenter (side 19) og lejeniveauer (side 24).

Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter, herunder finansielle instrumenter der alene anvendes til reduktion af renterisiko på gæld, måles til dagsværdi. Ændringer i denne indregnes i resultatopgørelsen.

Jeudans ejendomsinvesteringer er langsigtede og finansieres derfor med langfristede lån med fast rente i en længere periode.

Renterisikoen på variabelt forrentede lån er afdækket ved renteaftaler med forskellige løbetider, der sikrer en hensigtsmæssig risikospredning hen over rentekurven. Den gennemsnitlige løbetid for disse renteaftaler udgør ca. 11 år.

Afdækning af renterisikoen medfører en kursrisiko, hvor valg af finansiering med fast rente i længere perioder medfører større kursudsving end finansiering med fast rente i kortere perioder. Det stigende renteniveau i 2022 har medført en positiv dagsværdiregulering af de finansielle gældsforpligtelser på DKK 3.025 mio. (2021: DKK 505 mio.).

Jeudan har afholdt stempel- og låneomkostninger ved optagelse af nye realkreditlån m.m. på DKK 17 mio. (2021: DKK 19 mio.), hvorefter den samlede gevinst på de finansielle gældsforpligtelser blev DKK 3.008 mio. (2021: DKK 486 mio.).

Årets resultat

Resultat før skat udgjorde herefter DKK 4.313 mio. mod DKK 3.016 mio. i 2021, og årets resultat blev DKK 3.359 mio. mod DKK 2.352 mio. i 2021.

Årets resultat svarer til en forrentning af egenkapitalen på 28,9 % mod 26,4 % i 2021.

Aktiver

Ejendomme inklusive igangværende projekter udgjorde DKK 34.639 mio. pr. 31. december 2022 mod DKK 31.012 mio. ultimo 2021. Stigningen kan henføres til årets nettoejendoms køb, forbedringer af ejendomme samt årets værdiregulering.

Jeudan har i 2022 indgået aftale om køb af ejendomskomplekset Antonigade 2-10, Kristen Bernikowsgade 1-13, Pilestræde 6-16, Østergade 32-34 og 42, København K; boligejendommen Lille Strandstræde 6, København K; kontorejendommen Kristianiagade 9, København Ø samt bolig- og erhvervs ejendommen Rosenvængets Allé 6, København Ø. Den samlede købesum udgør DKK 2,4 mia., hvoraf DKK 2,2 mia. indgår som virksomhedsoverdragelse. Herudover har Jeudan indgået aftale om køb af Sankt Annæ Plads 3, København K, der forventes overtaget ultimo 2023/primus 2024.

I 2022 har Jeudan frasolgt en række mindre detail- og lager ejendomme beliggende Astersvej 3-7, Roskilde; Gyngemose Parkvej 78, st., Søborg; Hovedgaden 32, Birkerød; Hovedvagsstræde 2, Helsingør; Jernbanegade 33A, Frederikssund; Måløv Stationsplads 1-19, Måløv; Rødager Allé 63A-E, Rødovre og St. Kongensgade 61D, st., København K for samlet DKK 147 mio.

Andre tilgodehavender udgjorde DKK 2.146 mio. mod DKK 33 mio. ultimo 2021. Stigningen kan henføres til den positive værdi af afledte finansielle instrumenter, der består af positive kursreguleringer af renteaftaler siden indgåelsen som følge af stigende renter og en nedbragt værdi af kurstab, der opstod

vedlukning af tidligere renteaftaler. Ultimo 2021 var denne værdi negativ og indgik ultimo 2021 i regnskabsposterne realkreditlån og finansieringsinstitutter i passivside.

Egenkapital

Jeudans egenkapital udgjorde DKK 13.308 mio. ultimo 2022 mod DKK 10.079 mio. ultimo 2021. Ændringen kan henføres til årets resultat fratrukket udbetalt udbytte for regnskabsåret 2021 med DKK 133 mio. samt ændringer i beholdningen af egne aktier til dækning af medarbejderaktieordninger.

Egenkapitalandelen udgjorde herefter 35,9 % ultimo 2022 mod 32,1 % ultimo 2021.

Forpligtelser

De langfristede forpligtelser udgjorde DKK 22.092 mio. ultimo 2022 mod DKK 19.903 mio. ultimo 2021. Stigningen kan primært henføres til optagelse af realkreditbelåning i ejendomsporteføljen samt en forøgelse af udskudt skat. Modsatrettet virker en reduktion af markedsværdierne i Jeudans renteafdækningsportefølje. De finansielle gældsforpligtelser andrager DKK 19,6 mia. mod DKK 18,3 mia. ultimo 2021.

De kortfristede forpligtelser udgjorde DKK 1.663 mio. ultimo 2022 mod DKK 1.386 mio. ultimo 2021. Stigningen kan henføres til afsat selskabsskat.

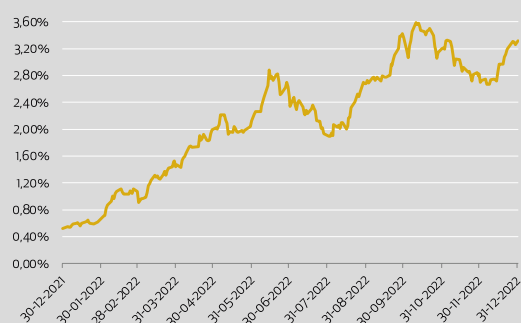
PENGESTRØMME

Likviditetspåvirkningen fra de løbende driftsaktiviteter udgjorde DKK 730 mio. (2021: DKK 791 mio.). Faldet kan henføres til højere selskabsskat. Efter ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 752 mio. (2021: DKK 683 mio.), svarende til DKK 13,6 pr. aktie mod DKK 12,3 pr. aktie i 2021.

Likviditetspåvirkningen fra investeringsaktiviteterne, der i 2022 primært kan henføres til nettoejendoms køb, virksomhedskøb og igangværende projekter, udgjorde DKK -2.125 mio. (2021: DKK -941 mio.).

Likviditetspåvirkningen fra finansieringsaktiviteterne udgjorde DKK 1.355 mio. (2021: DKK 167 mio.). Finansieringsaktivi-

10-årig swaprente





Kristen Bernikowgade 1-13, København K

teterne kan primært henføres til optagelse af realkreditlån, hvilket modsvarer afdrag på gælden og udbyttebetaling.

Herefter udgjorde de samlede pengestrømme DKK -19 mio. (2021: DKK -90 mio.).

Likviditetsberedskabet (inklusive trækingsrettigheder) udgjorde DKK 1.269 mio. pr. 31. december 2022 (ultimo 2021: DKK 888 mio.). Herudover har Jeudan tinglyste realkreditlån for yderligere ca. DKK 1.200 mio., der kan hjemtages indenfor kort frist.

LEDELSESBERETNING 4. KVARTAL 2022

Koncernomsætningen udgjorde i fjerde kvartal 2022 DKK 499 mio. mod DKK 510 mio. for samme periode sidste år. Udviklingen dækker over vækst i Ejendomme som følge af ejendomsinvesteringer i 2022, højere genudlejningsleje samt generelle lejereguleringer. Modsatrettet virker en planlagt nedgang i aktivitetsniveauet i Service.

Resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde DKK 254 mio. mod DKK 217 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 17 %. Væksten kan henføres til Ejendomme, der delvist modsvarer af et fald i Service.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde DKK 197 mio. mod DKK 189 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 4 %.

Gevinst/tab ejendomme blev DKK 85 mio. mod DKK 1.570 mio. for samme periode sidste år. 2021 var positivt påvirket af faldende afkastkrav.

Et svagt faldende renteniveau i 4. kvartal 2022 medførte en negativ regulering af de finansielle gældsforpligtelser på DKK 130 mio. mod en negativ regulering i 2021 på DKK 43 mio.

Resultat før skat blev DKK 152 mio. mod DKK 1.716 mio. for samme periode sidste år. 2021 er som tidligere anført positivt påvirket af værdiregulering af ejendomsporteføljen som følge af faldende afkastkrav.

MODERSELSKABET

De generelle kommentarer, der er givet for Koncernen, er også dækkende for Selskabet, bortset fra "Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber", der udgjorde DKK 40 mio. (2021: DKK 24 mio.).

Kapitalandele og tilgodehavender i tilknyttede selskaber måles i moderselskabets regnskab til kostpris. Hvis kostprisen overstiger kapitalandelenes eller tilgodehavendets genindvindingsværdi, nedskrives den til denne lavere værdi.

Jeudan III A/S har i 2022 realiseret et overskud på DKK 37 mio., hvorved genindvindingsværdien er forøget. Herudover har Jeudan VIII A/S i 2022 realiseret et overskud på DKK 15 mio., og genindvindingsværdien af kapitalandel i Jeudan VIII A/S er forøget med DKK 3 mio., hvorefter tidligere nedskrivninger er tilbageført.

Som konsekvens heraf er der foretaget tilbageførsel af tidligere nedskrivninger af kapitalandel i Jeudan III A/S og Jeudan VIII A/S med i alt DKK 40 mio. i 2022.

Moderselskabets egenkapital udgjorde DKK 7.932 mio. (2021: DKK 6.151 mio.).

BEGIVENHEDER EFTER 31. DECEMBER 2022

Der er ikke siden udgangen af 2022 indtruffet begivenheder, der i væsentligt omfang påvirker Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling.

FORVENTNINGER 2023

Jeudan vil løbende opsoge yderligere rentable investeringer i velordnede kontorejendomme i København og på Frederiksberg med fortsat fokus på vækst og stabilitet i den primære indtjening.

På baggrund af de aktuelle ejendomsinvesteringer og et kalkuleret lavere aktivitetsniveau i Service forventes en nettoomsætning i niveauet DKK 2 mia. (2022: DKK 2 mia.).

Resultat før finansielle omkostninger (EBIT) forventes i niveauet DKK 1.050-1.125 mio. (2022: DKK 990 mio.).

Jeudans finansiering er langsigtet, og primo 2023 er renten på ca. 75 % af realkreditfinansieringen fastlåst ved anvendelse af renteaftaler med en gennemsnitlig løbetid på ca. 11 år.

Med udgangspunkt i en renteafdækningsprocent på ca. 75 og renteniveauet primo 2023 forventes et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i niveauet DKK 675-750 mio. (2022: DKK 815 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 Ukraine-situationen, leje- og serviceindtægterne, omkostninger til drift og vedligeholdelse samt inflations- og renteudviklingen. For en uddybning af disse og andre faktorer henvises til afsnittet om risikofaktorer i nærværende årsrapport.





RISIKOFAKTORER

Jeudan arbejder målrettet med at identificere og håndtere de væsentligste risici knyttet til Jeudans aktiviteter. De væsentligste risici knytter sig til nedenstående overordnede kategorier, som gennemgås mere detaljeret på de efterfølgende sider.

- Opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme
- Finansielle risikofaktorer
 - Rente- og kursrisiko
 - Likviditetsrisiko
 - Kreditrisiko
- Påvirkning af ejendommenes driftsresultater
 - Samfundsøkonomien og ejendomsmarkedet
 - Udlejningsprocenten
 - Kundernes betalingsevne
 - Regulering af lejeindtægter
 - Omkostninger til drift og vedligeholdelse
- Køb af ejendomme
- Salg af ejendomme
- Regulatoriske forhold
- Serviceydelser
- IT-risiko og cyberkriminalitet
- Klimapåvirkninger
- ESG

Herudover er der en række risikofaktorer, der er oplyst nedenfor, som Jeudan vurderer mindre væsentlige, og disse gennemgås derfor ikke yderligere.

- Øvrige risikoforhold
 - Regnskabsmæssige skøn – udover ovennævnte gennemgåede regnskabsmæssige skøn
 - Forsikring
 - Medarbejdere
 - Jura
 - Retstvister

I løbet af regnskabsåret behandler bestyrelsens revisions- og risikoudvalg væsentlige risikoområder for Jeudan på grundlag af redegørelser og analyser fra direktionen. Behandlingen forløber efter en fastlagt plan med henblik på, at relevante risikoområder bliver nøje gennemgået og drøftet på et revisions- og risikoudvalgsmøde mindst én gang om året med en efterfølgen-

de behandling på det kommende bestyrelsesmøde.

Jeudans risikokomiteé identificerer, beskriver og kategoriserer risiko- og trusselsscenerier, der kan påvirke Jeudans omdømme og/eller økonomi i væsentligt omfang. Hvis der ved dette arbejde identificeres nye væsentlige risikoområder, medtages disse risikoområder i den årlige interne risikorapport, som behandles i revisions- og risikoudvalget samt bestyrelsen.

OPGØRELSE AF DAGSVÆRDI FOR INVESTERINGSEJENDOMME

I henhold til regnskabsvejledning IAS 40 værdiansætter Jeudan regnskabsmæssigt ejendomme til aktuel dagsværdi, og eventuelle værdireguleringer føres over resultatopgørelsen.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendomme påvirkes af flere faktorer, hvor en af de væsentligste faktorer er det fastsatte afkastkrav til de enkelte ejendomme. Ledelsen fastsætter afkastkravet individuelt for de enkelte ejendomme blandt andet ud fra følgende forhold;

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype i det pågældende område
- erfaringer med egne køb og salg i løbet af året samt kendte transaktioner på ejendomsmarkedet
- Jeudan optager løbende finansiering hos de finansielle samarbejdspartnere (realkredit- og finansieringsinstitutter), der har en betydelig markedsandel af realkreditfinansiering i Danmark. Igennem en længere årrække har institutternes vurderinger i finansieringsøjemed i al væsentlighed svaret til både Jeudans egne vurderinger og anskaffelsessummer på nye investeringer. Dette har også været tilfældet i de seneste 12-18 måneder, hvor hovedparten af Jeudans ejendomme er blevet vurderet
- løbende dialog med de større ejendomsmæglervirksomheder i København
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold, herunder driftsresultat, udlejning, vedligehold m.m.

Følsomheden ved ændringer i Jeudans afkastkrav viser effekten på ejendommenes dagsværdi, egenkapitalen, indre værdi pr. aktie og dagsværdi pr. m² ved ændring i afkastprocenten

Ejendomsporteføljen - ændringer af afkastprocent

	Vægtet afkastprocent	Ændring dagsværdi (DKK mio.)	Dagsværdi (DKK mio.)	Dagsværdi pr. m ² (DKK)	Egenkapital (DKK mio.)	Indre værdi pr. aktie (DKK)	Egenkapitalandel
Årsregnskab							
Investeringsejendomme			34.316				
Igangværende projekter							
investeringsejendomme			323				
I alt	4,06 %		34.639	34.992	13.308	240	35,9 %
Afkastprocent stiger:							
Stiger med 0,25%-point	4,31 %	-2.009	32.630	33.962	11.740	212	33,5 %
Stiger med 0,50%-point	4,56 %	-3.799	30.840	31.154	10.344	187	31,1 %
Stiger med 0,75%-point	4,81 %	-5.402	29.237	29.534	9.094	164	28,7 %
Stiger med 1,00%-point	5,06 %	-6.847	27.792	28.075	7.967	144	26,4 %
Afkastprocent falder:							
Falder med 0,25%-point	3,81 %	2.274	36.913	37.288	15.081	272	38,3 %
Falder med 0,50%-point	3,56 %	4.867	39.506	39.908	17.104	309	40,8 %
Falder med 0,75%-point	3,31 %	7.852	42.491	42.923	19.432	351	43,3 %
Falder med 1,00%-point	3,06 %	11.325	45.964	46.431	22.141	399	45,8 %

i intervaller af hhv. +/- 0,25 %-point. Ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil ejendommenes dagsværdi falde med DKK 3.784 mio. (2021: DKK 3.732 mio.). Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point medføre en stigning i dagsværdien på DKK 5.313 mio. (2021: DKK 4.845 mio.).

FINANSIELLE RISIKOFAKTORER

Den finansielle risiko er et væsentligt risikoområde i en ejendomsvirksomhed, der afhængig af den valgte kapitalstruktur vil have en betydelig rentebærende gæld.

Jeudans finansielle risikostyring forestås centralt og i henhold til en af bestyrelsen vedtaget politik og instruks, der fastsætter retningslinjer og rammer for Jeudans finansielle transaktioner og dispositioner. Renterisikoprofilen, herunder påvirkningen på Jeudans cash flow, er relativt lav.

Jeudan anvender ved finansiering af ejendomsporteføljen i størst muligt omfang realkreditbelåning. Det er Jeudans vurdering, at realkreditlån er den mest attraktive finansiering for Jeudan. Realkreditlån har blandt andet et tilsagn svarende til lånets løbetid, hvilket betyder, at långiver som udgangspunkt kun kan opsige lånet i tilfælde, hvor debitor misligholder sine forpligtelser.

Jeudan anvender kun i begrænset omfang anlægslån og driftskreditter, da lånene kan opsiges af långiver med kort varsel.

Det kan ikke udelukkes, at långiverne i forbindelse med fald i værdien af de finansierede ejendomme, rentestigninger, uro på de finansielle markeder, nye krav fra EU/Basel eller en vanskelig situation for långiver vil kræve, at Jeudan helt eller delvist indfrier en belåning, eller ikke vil tilbyde lånefinansiering til Jeudan på tilfredsstillende vilkår. Jeudans långivere kan ændre på betingelser knyttet til Jeudans fremmedkapital i en sådan grad, at det vil tvinge Jeudan til at realisere dele af ejendomsporteføljen på tidspunkter, der ikke er attraktive for Jeudan. En sådan risiko i Jeudan vurderes at være meget lav.

- Realkreditlån optages med en løbetid på 20-30 år, og lånene optages i DKK. Renten fastlåses for enten hele eller en andel af porteføljen ved brug af renteaftaler.

- Anlægslån optages med en løbetid på 7-10 år, og lånene optages i DKK. Renten fastlåses for enten hele eller en andel af porteføljen ved brug af renteaftaler.
- Driftskreditter forrentes med variabel rente plus et tillæg.

Kapitalstruktur

	DKK mio.	Procent
Egenkapital	13.308	36 %
Realkreditlån	19.105	52 %
Finansieringsinstitutter	540	1 %
Udskudt skat	2.869	8 %
Øvrige forpligtelser	1.241	3 %
I alt	37.063	100 %

95 % af Jeudans passivside kan henføres til egenkapital, realkreditlån med lange tilsagn og løbetider, langfristet del af lån fra finansieringsinstitutter samt udskudt skat. Dette er efter Jeudans vurdering en hensigtsmæssig kombination henset til aktivsiden, hvor investeringsejendomme med lang tidshorison udgør DKK 34 mia.

Rente- og kursrisiko

Rentestigninger vil som udgangspunkt have en negativ effekt på driftsresultatet. Det er muligt at sikre den markedsbestemte renterisiko på variabelt forrentede lån ved anvendelse af renteaftaler, hvorimod renterisikoen, der kan henføres til ændringer i bidragsatser og bankmarginaler, ikke kan sikres.

Sikres renterisikoen ved indgåelse af renteaftaler, opstår der en kursrisiko der, afhængig af den beløbsmæssige størrelse af renteaftalerne og ikke mindst løbetiden på disse, kan udgøre en betydelig risiko. Kursrisikoen måles ved rentefølsomheden pr. basispunkt, hvor dette nøgletal udtrykker ændringen i markedsværdien af renteaftalerne ved et rentefald på 0,01 %-point (1 basispunkt), svarende til det urealiserede kurstab, der vil opstå, hvis markedsrenten falder med 0,01 %-point.

Som beskrevet ovenfor agerer rente- og kursrisikoen modsat hinanden, hvor afdækning af renterisikoen får kursrisikoen til at stige og omvendt.

Ved indgåelse af renteaftaler spredes disse hen over hele rentekurven, så risikoen ved et unaturligt udsving på en del af rentekurven reduceres.

Jeudan har fastlagt disse retningslinjer for håndtering og balancering af rente- og kursrisiko:

- Der tilstræbes en renteafdækning på 70-90 % af de finansielle gældsforpligtelser ekskl. likvide beholdninger, træk på driftskreditter og kursregulering.
- Ved et rentefald på 100 basispunkter må kurstabet efter skat maksimalt påvirke Koncernens egenkapital negativt med 15 %. Pr. 31. december 2022 svarer dette til et maksimalt kurstab på DKK 2 mia.

Den beløbsmæssige størrelse af renteaftalerne er således tilnærmelsesvis givet, hvorfor det alene er løbetiden på renteaftalerne, der kan justeres for at opfylde kravet om den maksimale påvirkning af egenkapitalen ved et rentefald på 100 basispunkter.

Jeudan anvender derfor en afdækningsmodel, hvor renteaftalerne som udgangspunkt placeres i lige store puljer med et interval på 2,5 år og med en løbetid fra 2,5 år og op til 20 år. Når den første pulje med en løbetid på 2,5 år udløber, tegnes en ny renteaftale med en løbetid på 20 år, hvorefter renteafdækningen i udgangspositionen er reetableret. Modellen sikrer spredning af renteaftalerne hen over rentekurven, og den gennemsnitlige løbetid for renteafdækningen ligger p.t. i et interval på 9-11 år, der de kommende år forventes reduceret til intervallet 7-9 år.

For de aktuelle renteaftaler vil kursfølsomheden pr. basispunkt i udgangspositionen udgøre ca. DKK 15,1 mio. og falde til ca. DKK 12,1 mio., før den første renteaftale skal refinansieres.

Ved den maksimale kursfølsomhed pr. basispunkt på DKK 15,1 mio. vil et rentefald på 100 basispunkter påvirke egenkapitalen negativt med ca. DKK 1.200 mio., svarende til ca. 9 % af Koncernens nuværende egenkapital, hvilket er indenfor det besluttede risikoloft på 15 % af egenkapitalen.

Koncernens kursfølsomhed pr. basispunkt udgør ca. DKK 12 mio. ved udgangen af 2022 (2021: DKK 14 mio.), hvilket ved et rentefald på 1 %-point svarer til ca. DKK 950 mio. efter skat og ca. 7 % af Koncernens egenkapital.

Stigende renter kan påvirke ejendomsporteføljens dagsværdi negativt, da krav til afkastprocenten kan stige. Modsatrettet kan stigende renter påvirke dagsværdien positivt, idet sådanne sandsynligvis vil ske på baggrund af stigende inflation, hvilket vil medføre højere indeksreguleringer og dermed højere lejereguleringer. Dertil kommer positive kursreguleringer af gælden.

På næste side er Koncernens aktuelle afdækningsprocent samt rente- og kursrisiko beskrevet med udgangspunkt i Koncernens eksisterende renteaftaler. Ved udgangen af 2022 udgør afdækningsprocenten 75,1. Det reelle fremtidige forløb vil dog blive anderledes, jf. den tidligere beskrevne afdækningsmodel, idet renteaftaler ved udløb som udgangspunkt vil blive erstattet af nye renteaftaler.

Den efterfølgende tabel viser rente- og kursrisiko for de eksisterende renteaftaler ved et rentefald på 0,25 %-point og en rentestigning på henholdsvis 0,50, 1,00, 1,50, og 2,00 %-point. Det er forudsat, at rentefaldet og rentestigningerne indtræffer 1. januar 2023, svarende til det værste tænkelige tidspunkt for rentestigningerne.

Tabellen viser den isolerede effekt af rentefald/rentestigning for resultatopgørelse, cash flow og egenkapital. En rentestigning på for eksempel 2,00 %-point relateret til stigende inflation vil have en negativ påvirkning af finansielle omkostninger og cash flow. Omvendt vil lejeindtægterne stige, da hovedparten af Jeudans lejekontrakter reguleres med udviklingen i nettoprisindekset.

En rentestigning på 2 %-point vil isoleret set påvirke Jeudans resultatopgørelse positivt med DKK 2.093 mio. efter skat i 2023 og egenkapitalen med et tilsvarende beløb. I årene 2024 til 2027 vil resultatopgørelsen blive negativt påvirket årligt med ca. DKK 250-264 mio. sammensat af stigende finansielle omkostninger (DKK 113-152 mio. før skat) og tilbageførsel af

Afdækningsprocent for perioden 2022 til 2027

DKK mio.	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Finansielle gældsforpligtelser*	20.334	20.079	19.826	19.587	19.363	19.145
heraf med fast rente	15.269	15.125	13.852	12.895	12.171	11.605
Afdækningsprocent	75%	75%	70%	66%	63%	61%

*Finansielle gældsforpligtelser ekskl. kursreguleringer og træk på driftskreditter

Rente- og kursrisiko for eksisterende renteaftaler

DKK mio.	2023	2024	2025	2026	2027
RENTEFALD PÅ 0,25 %-POINT					
Ændring i finansielle omkostninger	12	14	16	17	19
Ændring kursregulering	-401	32	31	29	28
Skat	86	-10	-10	-10	-10
Resultateffekt	-303	36	37	36	37
Ændring cash flow pr. år	12	11	13	13	15
Ændring cash flow akkumuleret	12	23	36	49	64
Ændring egenkapital akkumuleret	-303	-267	-230	-194	-157
RENTESTIGNING PÅ 0,50 %-POINT					
Ændring i finansielle omkostninger	-25	-28	-33	-34	-38
Ændring kursregulering	763	-60	-57	-54	-53
Skat	-162	19	20	19	20
Resultateffekt	576	-69	-70	-69	-71
Ændring cash flow pr. år	-25	-23	-27	-27	-31
Ændring cash flow akkumuleret	-25	-48	-75	-102	-133
Ændring egenkapital akkumuleret	576	507	437	368	297
RENTESTIGNING PÅ 1,00 %-POINT					
Ændring i finansielle omkostninger	-50	-56	-65	-68	-76
Ændring kursregulering	1.479	-114	-109	-104	-102
Skat	-314	37	38	38	39
Resultateffekt	1.115	-133	-136	-134	-139
Ændring cash flow pr. år	-50	-45	-53	-54	-61
Ændring cash flow akkumuleret	-50	-95	-148	-202	-263
Ændring egenkapital akkumuleret	1.115	982	846	712	573
RENTESTIGNING PÅ 1,50 %-POINT					
Ændring i finansielle omkostninger	-75	-84	-98	-102	-114
Ændring kursregulering	2.151	-163	-155	-149	-146
Skat	-457	54	56	55	57
Resultateffekt	1.619	-193	-197	-196	-203
Ændring cash flow pr. år	-75	-68	-80	-80	-92
Ændring cash flow akkumuleret	-75	-143	-223	-303	-395
Ændring egenkapital akkumuleret	1.619	1.426	1.229	1.033	830
RENTESTIGNING PÅ 2,00 %-POINT					
Ændring i finansielle omkostninger	-100	-113	-130	-135	-152
Ændring kursregulering	2.783	-207	-197	-190	-187
Skat	-590	70	72	72	75
Resultateffekt	2.093	-250	-255	-253	-264
Ændring cash flow pr. år	-100	-91	-105	-106	-122
Ændring cash flow akkumuleret	-100	-191	-296	-402	-524
Ændring egenkapital akkumuleret	2.093	1.843	1.588	1.335	1.071

urealiserede kursgevinster på Jeudans renteaftaler (DKK 187-207 mio. før skat) i takt med at restløbetiden forkortes.

Likviditetsrisiko

Jeudans likviditetsrisiko består i ikke at kunne afvikle løbende betalinger samt i ikke at kunne tilvejebringe tilstrækkelig likviditet til finansiering af Jeudans drift og udvikling. En sådan situation kan opstå som følge af svigtende betalinger fra Jeudans kunder, stor tomgang eller uforudsete omkostninger.

Realkreditlån kan kun opsiges af långiver i tilfælde, hvor debitor misligholder sine forpligtelser. Jeudans anlægslån og driftskreditter kan af långiver opsiges med kort varsel. Risikoen herfor begrænses imidlertid af en løbende dialog mellem Jeudan og långiverne samt af Jeudans kreditværdighed. Ved udgangen af 2022 har Jeudan ingen anlægslån.

Jeudan anvender i størst muligt omfang lån med mulighed for en indledende afdragsfri periode.

Kreditforeningerne skal årligt lave såkaldte Loan To Value (LTV) vurderinger, hvor de skal stille yderligere sikkerhed for de særligt dækkede realkreditobligationer (SDRO) ved faldende ejendomspriser, hvilket kan betyde, at Jeudan ved faldende ejendomspriser i visse tilfælde skal nedbringe lån, så LTV-grænserne atter overholdes.

Jeudans finansieringsaftaler indeholder ikke covenants-forbehold men alene sædvanlige misligholdelsesbestemmelser i realkreditpantebreve (standard misligholdelsesbestemmelser) samt årlige standard LTV-opgørelser, hvor ejendoms-vurderinger gennemført af henholdsvis långiver og låntager sammenlignes. I Jeudans renteaftaler med løbetider længere end 5 år har parterne typisk en opsigelsesadgang efter 10 år og herefter hvert 5. år. Bliver renteaftalen ikke opsagt i den anførte opsigelsesperiode, fortsætter renteaftalen automatisk. Jeudans likviditet kan blive reduceret, hvis finansieringsinstitutterne stiller krav om sikkerhedsstillelse i forhold til udviklingen i markedsværdierne af renteaftalerne. Derfor arbejder Jeudan aktivt med aftaler, som i størst muligt omfang sikrer et solidt likviditetsberedskab.

Driftskreditterne vil altid have det højeste træk ved udgangen af et kvartal efter betaling af terminer på de finansielle gældsforpligtelser. Få dage efter kvartalets udløb nedbringes trækket væsentligt, da lejeindbetalinger for næste kvartal indgår.

Kreditrisiko

Kreditrisikoen i forbindelse med likvide midler, pengemarkedsindsud samt finansielle instrumenter søges løbende minimeret ved udelukkende at samarbejde med danske SIFI-institutter med høj kreditværdighed, ligesom Jeudan i et vist omfang vil kunne modregne et tilgodehavende i gæld til institutterne.

PÅVIRKNING AF EJENDOMMENES DRIFTSRESULTATER

De enkelte ejendomes løbende driftsresultat kan blive påvirket af ændringer i:

- samfundsøkonomien og ejendomsmarkedet,
- udlejningsprocenten,
- kundernes betalingsevne,
- regulering af lejeindtægter samt
- omkostninger til drift og vedligeholdelse.

Jeudans økonomistyring er tilrettelagt med fokus på driftsresultatet af den enkelte ejendom, og Jeudan udarbejder detaljerede budgetter på månedsbasis for hver enkelt ejendom.

Samfundsøkonomien og ejendomsmarkedet

Ved en økonomisk afmatning, herunder stigende inflation og energipriser, er der risiko for, at en svækkelse af ejendomsmarkedet kan påvirke Jeudan negativt. På udlejningsmarkedet kan dette generelt betyde, at lejemål opsiges som følge af manglende likviditet hos kunden, og efterspørgslen efter lejemål generelt aftager, og at Jeudan derfor kan opleve faldende udlejningsprocenter. Dette kan på længere sigt medføre en svækkelse af udlejningsvilkårene, herunder pres på niveauet for de lejeindtægter, der kan opnås for de enkelte lejemål. Samtidig øger en økonomisk afmatning risikoen for, at Jeudans kunder og andre aftaleparter ikke vil være i stand til at honorere deres forpligtelser, herunder betaling af leje. Samlet set kan en økonomisk afmatning og en svækkelse af ejendomsmarkedet medføre faldende indtjening, stigende afkastprocenter og dermed faldende markedsværdi af Jeudans ejendomme.

Udlejningsprocenten

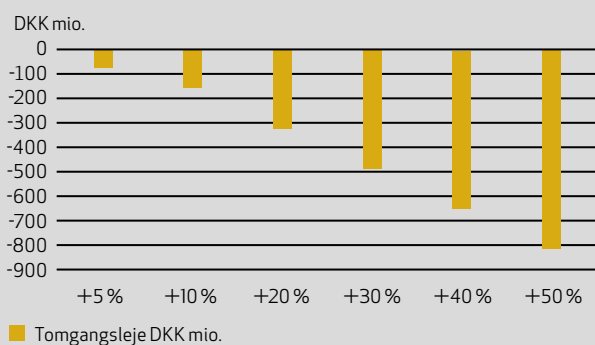
Det er Jeudans strategi primært at erhverve ejendomme i det centrale København og på Frederiksberg, der grundet den attraktive beliggenhed og kvalitet er med til at sikre en høj udlejningsprocent og tilfredsstillende lejeindtægter. Der er dog ikke sikkerhed for, at en beliggenhed, der i dag vurderes som attraktiv af eksisterende og potentielle kunder, også vil blive vurderet som attraktiv i fremtiden, hvilket kan medføre risiko for nedgang i udlejningsprocenten for Jeudans ejendomme.

Ved en kundes fraflytning af et lejemål eller ved Jeudans erhvervelse af ejendomme indeholdende ledige lejemål kan der desuden være usikkerhed om, hvorvidt det ledige lejemål kan genudlejes og i så fald til hvilken leje (genudlejningsrisiko).

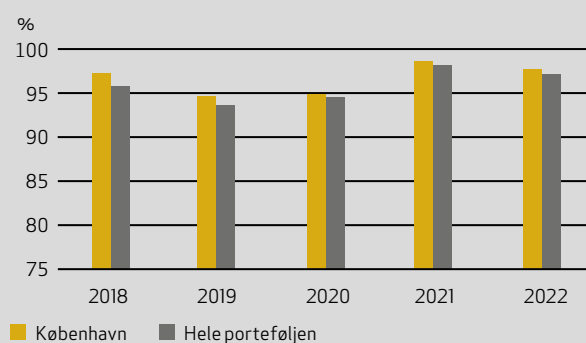
Genudlejningsrisikoen er ud over beliggenhed, kvalitet, lejeniveau m.v. tillige påvirket af de generelle konjunkturer i samfundet. Genudlejningsrisikoen kan påvirke udlejningsprocenten for Jeudans ejendomme.

For eksempel vil et fald i udlejningsprocenten på 5 %-point medføre en nedgang i lejeindtægterne på ca. DKK 82 mio. (2021: DKK 75 mio.). Jeudan vil i 2023 isoleret set kunne tåle en tomgang i ejendomsporteføljen på op mod 45 % før resultat

Tomgangsleje ved forøget tomgangsprocent



Jeudans udlejningsprocent



Ejendomsporteføljen - ændring af leje pr. 31. december 2022

	Årslejen ændres med (DKK mio.)	Ændring dagsværdi (DKK mio.)	Dagsværdi (DKK mio.)	Dagsværdi pr. m ² (DKK)	Egenkapital (DKK mio.)	Indre værdi pr. aktie (DKK)	Egenkapitalandel
Årsregnskab							
Investerings ejendomme			34.316				
Igangværende projekter							
investerings ejendomme			323				
I alt			34.639	34.992	13.308	240	35,9 %
Lejen pr. m² stiger:							
Lejen pr. m ² stiger med DKK 20	19	488	35.127	35.484	13.688	247	36,5 %
Lejen pr. m ² stiger med DKK 30	29	732	35.371	35.731	13.878	250	36,7 %
Lejen pr. m ² stiger med DKK 40	38	976	35.615	35.977	14.069	254	37,0 %
Lejen pr. m ² stiger med DKK 50	48	1.220	35.859	36.224	14.259	257	37,2 %
Lejen pr. m² falder:							
Lejen pr. m ² falder med DKK 20	-19	-487	34.152	34.499	12.927	233	35,3 %
Lejen pr. m ² falder med DKK 30	-29	-731	33.908	34.253	12.737	230	35,1 %
Lejen pr. m ² falder med DKK 40	-38	-975	33.664	34.006	12.547	226	34,8 %
Lejen pr. m ² falder med DKK 50	-48	-1.219	33.420	33.760	12.356	223	34,5 %

før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) bliver negativt. Figuren med tomgangsleje belyser, hvorledes en eventuel forøgelse af tomgangsprocenten vil påvirke lejeindtægterne i Jeudan (opgjort pr. 31. december 2022).

I 2022 har udlejningsaktiviteten i Jeudan for såvel erhvervs- som boliglejemål været på et pænt niveau – dog lidt lavere end 2021 - og der er indgået og genforhandlet lejekontrakter med en samlet årlig leje på DKK 169 mio., svarende til ca. 90.000 m² (2021: DKK 198 mio.).

Opsigelser af erhvervs- og boliglejemål svarede til en årsleje på DKK 180 mio. (2021: DKK 112 mio.), hvilket er påvirket af et par større opsigelser i slutningen af året, der først vil have økonomisk effekt medio/ultimo 2023, såfremt genudlejning ikke er foretaget inden.

Jeudans udlejningsprocent ekskl. udviklingsejendomme i København og på Frederiksberg, hvor 95 % af ejendomsporteføljen målt på værdi er beliggende, udgjorde ved årets udgang 97,7 (2021: 98,6). For Jeudans portefølje som helhed ekskl. udviklingsejendomme var udlejningsprocenten ved årets udgang 97,1 (2021: 98,1).

Kundernes betalingsevne

Jeudan lægger vægt på at tiltrække gode og kreditværdige kunder. Ved indgåelse af lejekontrakter søger Jeudan at afdække kundernes betalingsevne, i det omfang det er relevant. Jeudan stiller ved indgåelse af lejekontrakter som udgangspunkt krav om depositum og forudbetalt leje. Det kan dog ikke udelukkes, at nogle af Jeudans kunder i fremtiden ikke er i stand til at honorere deres betalingsforpligtelser overfor Jeudan. Dette kan, i det omfang deposita og forudbetalt leje ikke dækker, medføre reducerede lejeindtægter som følge af tomgang ved fraflytninger samt eventuelle ekstraomkostninger i forbindelse med eksempelvis istandsættelse og indretning til nye kunder.

I de seneste tre regnskabsår har Jeudan haft tab ved misligholdelse af lejekontrakter i niveauet DKK 4,5 mio. pr. år, svarende til 0,2 % af omsætningen i 2022.

Regulering af lejeindtægter

I samtlige af Jeudans lejeforhold er der indgået en lejekontrakt mellem kunden og Jeudan. Erhvervslejeindtægter udgør mere end 90 % af Jeudans samlede lejeindtægter, og erhvervslejekontrakterne indeholder typisk bestemmelser om (i) regulering af lejen i relation til udviklingen i nettoprisindekset (evt. med en bestemmelse om en mindste og/eller højeste reguleringssats), (ii) regulering af lejen med ændringen i visse driftsomkostninger, for eksempel skatter og afgifter og (iii) regulering af lejen grundet forbedringer af lejemålet finansieret af Jeudan.

Herudover er der enkelte lejemål, der har en omsætningsbestemt leje. Dette indebærer, at lejen årligt reguleres i overensstemmelse med kundens omsætning året før, og en væsentlig nedgang i omsætningen kan have en negativ indflydelse på lejeindtægten. Lejemål med omsætningsbestemt leje udgør dog en meget beskeden andel af Jeudans samlede lejemål, og lejekontrakterne indeholder i overvejende grad bestemmelser om en fastsat minimumsleje.

Regulering af lejen i relation til udviklingen i nettoprisindekset er negativt påvirket i 2022 til 2024 som følge af regeringens indgreb, hvor stigningen i visse boliglejekontrakter er blevet maksimeret til 4 %, hvilket har en negativ indflydelse på lejeindtægterne. Jeudans andel af berørte lejemål er meget begrænset.

Erhvervslejeloven indeholder bestemmelser, hvor lejen kan reguleres, hvis den enten overstiger eller er mindre end markedslejen for det pågældende lejemål. Parterne kan dog aftale, at bestemmelsen ikke kan bringes i anvendelse i en vis årrække. Hvis parterne ikke kan blive enige om regulering af lejen efter disse bestemmelser, kan forholdet indbringes for domstolene.

Der kan opstå situationer, hvor lejeforhøjelser med juridisk grundlag ikke gennemføres ud fra forretningsmæssige hensyn. Jeudan vil som udlejer tilstræbe ikke at gennemføre lejeforhøjelser, der vil medføre forøget tomgang. Jeudan vil dog løbende tilstræbe, at lejen svarer til markedslejen for de enkelte lejemål.

I tabellen på forgående side er vist, hvorledes en generel ændring i den gennemsnitlige årlige leje i ejendomsporteføljen vil påvirke dagsværdien, dagsværdien pr. m², egenkapitalen samt indre værdi pr. aktie. En gennemsnitlig reduktion på DKK 30 pr. m², svarende til -2 %, vil medføre en reduktion i ejendommenes værdi på DKK 732 mio. (2021: DKK 765 mio.).

Omkostninger til drift og vedligeholdelse

Afholdte omkostninger til drift og vedligeholdelse kan afvige i forhold til det budgetterede.

Jeudan gennemgår alle driftsomkostningsposter minimum kvartalsvis og udvalgte omkostningsposter månedsvis. I tilfælde af budgetafvigelser kan korrigerende handlingsplaner iværksættes.

Der er udarbejdet instrukser for bevillingsfuldmagter for afholdelse af vedligeholdelsesomkostninger med henblik på at større vedligeholdelsesarbejder kun igangsættes i overensstemmelse med budgetplanerne. Der gennemføres budgetopfølgning på den enkelte ejendoms vedligeholdelsesomkostninger hver måned, og eventuelle korrigerende handlingsplaner igangsættes straks.

For hver ejendom foreligger normalt en vedligeholdelsesplan som et led i ejendommens samlede handlingsplan. Vedligeholdelsesplanen beskriver de forventede vedligeholdelsesomkostninger indenfor en kort årrække.

KØB AF EJENDOMME

I forbindelse med erhvervelse af ejendomme, herunder ved erhvervelse af selskaber, der ejer ejendomme, er der en risiko for, at ejendommene har uforudsete fejl og mangler, eller at andre forhold vedrørende de tilkøbte ejendomme eller selskaber kan medføre tab eller omkostninger for Jeudan. Dette kan reducere den forventede resultat effekt af ejendomsinvesteringerne og ejendommens markedsværdi.

Det er Jeudans politik at foretage relevante undersøgelser og vurderinger ("due diligence") i forbindelse med køb af ejendomme, så risikoen for uventede tab eller omkostninger, herunder vedrørende fejl og mangler ved ejendommene, reduceres mest muligt. Dette gælder også ved køb af porteføljer af ejendomme og selskaber der ejer ejendomme. Undersøgelserne og vurderingerne omfatter juridiske, økonomiske, byggetekniske og imagemæssige forhold vedrørende hver enkelt ejendom, kunder, sælger og eventuelle selskaber. Jeudan anvender ekstern assistance til juridiske, økonomiske og byggetekniske forhold i de situationer, hvor Jeudan skønner dette hensigtsmæssigt. Derudover søger Jeudan i aftalerne om køb af ejendomme eller selskaber, der ejer ejendomme, at opnå en række indeståelser/garantier fra sælgers side, herunder blandt andet lejegantier til dækning af eventuel tomgang i en aftalt periode. Dette medvirker dels til at få afklaret eventuelle mangler før aftalens indgåelse, dels til at Jeudan kan søge at drage sælger til ansvar, hvis der efter handlens indgåelse konstateres mangler ved ejendommene eller andre brud på indeståelser/garantier.

Det er Jeudans strategi at fortsætte væksten i såvel aktivitetsomfang som indtjening. Dette vil medføre yderligere køb af ejendomme. Det kan ikke udelukkes, at muligheden for at købe ejendomme i fremtiden på vilkår og betingelser, der er tilfredsstillende for Jeudan, bliver begrænset eller helt ophører i kortere eller længere perioder. I så fald vil Jeudan afstå fra køb af de pågældende ejendomme, hvilket kan medføre, at Jeudans langsigtede strategiske mål ikke kan opnås.

SALG AF EJENDOMME

Jeudans investeringsstrategi er at være langsigtet investor med drift af ejendommene for øje, og Jeudans fokusområde er København og Frederiksberg. Ikke desto mindre kan der opstå situationer, hvor Jeudan beslutter at afhænde en eller flere ejendomme, primært udenfor København og Frederiksberg, da disse er beliggende udenfor Jeudans fokusområde.

Salgsprisen for ejendomme ved et eventuelt fremtidigt salg er forbundet med usikkerhed, da salgsprisen afhænger af en lang række forhold, herunder ejendommens lejeindtægter og omkostninger, sammensætningen af kunder, ejendommens beliggenhed og stand, det generelle renteniveau og markedsf forhold i øvrigt på salgstidspunktet samt køberens afkastkrav.

REGULATORISKE FORHOLD

Fremtidige juridiske, skattemæssige eller lovgivningsmæssige ændringer, som gør køb, salg og drift af ejendomme vanskeligere og/eller mere omkostningstunge, kan påvirke Jeudans investeringer i ejendomme og/eller eksisterende ejendommers driftsresultater.

Dette kan være en forhøjelse af skatter og afgifter eller begrænsninger af rentefradragsretten. Endvidere kan ændringer i lejelovgivningen, der pålægger udlejer større byrder eller begrænsninger eller tildeler lejer større rettigheder, have en indvirkning på Jeudans investeringer i ejendomme og/eller eksisterende ejendommers driftsresultater.

Fremsættes lovforslag i Folketinget, som f.eks. ejendomsbeskatning og lagerbeskatning, der forventes at reducere Jeudans resultat og/eller påvirke Jeudans finansielle stilling negativt, involverer Jeudan sig i den politiske proces via DI Ejendom under Jeudans brancheorganisation Dansk Industri og Jeudans økonomiske og juridiske rådgivere med henblik på at begrænse den negative påvirkning.

SERVICEYDELSER

Omsætningen eller indtjeningen i Service kan falde, for eksempel grundet faldende efterspørgsel. Størstedelen af omsætningen er relateret til Jeudans ejendomme og kunderne heri.

En eventuel nedgang i den gennemsnitlige dækningsgrad med 1 %-point vil på basis af omsætningsniveauet for 2022 betyde en reduktion af Jeudans resultat før skat med DKK 8,8 mio. før kompenserende omkostningsreduktioner.

En eventuel nedgang i aktivitetsniveauet i Service, svarende til manglende omsætning på DKK 10 mio., påvirker resultat før skat med DKK 1,9 mio., beregnet på basis af de realiserede beløb for 2022 og før kompenserende omkostningsreduktioner.

Jeudan gennemgår løbende igangværende sager, ligesom alle større entrepriser efterkalkuleres.

Jeudan anvender i visse tilfælde eksterne udbydere af services, herunder håndværkere og entreprenørselskaber, og er i disse situationer afhængig af, at disse eksterne udbydere af services kan opfylde den indgåede aftale med hensyn til blandt andet leveringstid og kvalitet.

Jeudan gennemfører projektering, entrepriser og servicekontrakter for såvel kunder i Jeudans ejendomme som for kunder i andre ejendomme. Det kan ikke udelukkes, at der i den forbindelse kan begås fejl, og dermed påføres Jeudan et erstatningsansvar.

IT-RISIKO OG CYBERKRIMINALITET

En betydelig del af Jeudans drift, processer og arbejdsgange understøttes af IT-systemer og data. Det er vitalt for Jeudans forretning, at systemerne har en høj grad af opetid og tilgængelighed både internt og eksternt fra.





Rosenvængets Allé 6, København Ø

IT-risikoen omfatter nedbrud, ustabilitet og utilgængelighed af Jeudans IT-systemer for Jeudans medarbejdere, som bl.a. kan forårsages af:

- Eksterne nedbrud såsom fiber- og/eller strømafbrydelser fra leverandører
- Tekniske nedbrud i Jeudans IT-infrastruktur såsom Microsoft Azure (cloud), lokalnetværket eller i Jeudans egne datacentre
- Cyberangreb såsom ransomware-angreb (låsnings af filer, hvor der kræves løsepenge for at frigive filer) og DDoS-angreb (digitale angreb, så hjemmeside og lignende bliver overbelastet) mm.

Nedbrud i Jeudans IT-systemer vil i yderste konsekvens kunne medføre mistet produktion, tabt omsætning og omdømmemæssige konsekvenser. Derfor har risikominimering af nedbrud af enhver art en høj prioritet hos Jeudan.

Jeudan har etableret et cyberawareness-program, som administrative medarbejdere har gennemført og nye medarbejdere skal gennemføre, ligesom der minimum fire gange årligt foretages phishingtests blandt medarbejderne for til stadighed at opretholde opmærksomhed på IT-sikkerhed. Jeudan foretager minimum en gang årligt en vurdering af forskellige IT-risikoscenarier, herunder en vurdering af sandsynligheden for og konsekvensen af de forskellige scenarier – både før og efter forbedringstiltag. Jeudan har løbende igennem de seneste år investeret i nye IT-sikkerhedstiltag.

KLIMAFORANDRINGER

Der er gennem de senere år forekommet ændrede vejrforhold, som kan være affødt af klimaforandringer, herunder kraftige regnskyl, storme m.m.

Pludselige kraftige regnskyl kan forårsage vand/oversvømmelser i stue- og kælderlejemål, der kan give udfordringer for kunderne med at åbne restaurant- og butiksljemål. Herudover kan det medføre strømafbrydelser, manglende fremkommelighed i gaderne m.m.

Jeudan har udarbejdet en beredskabsplan med klare kommandoveje, hvis en sådan situation skulle opstå. Dette omfatter også beredskabscontainere, der indeholder affugtere, vandstøvsugere, varmeblæsere m.m., der kan anvendes hos berørte kunder, da der i disse tilfælde kan opstå ventetid hos skadeserviceselskaber m.m. Herudover kan der i disse tilfælde oprettes et døgnbetjent internt callcenter, som har til formål at kunne betjene Jeudans kunder hurtigt og effektivt.

Ved større renoveringer på ejendomme tænkes skybrudssikring ind i de tilfælde, hvor det forekommer relevant.

ESG

I relation til ESG-området er der en del risici, som er meget relevante, men som hver for sig vurderes som mindre væsentlige.

Disse risici kan være arbejdsmiljø, korrupsion og uetisk forretningsførelse, leverandørforhold m.m. Der henvises generelt til Jeudans ansvarlighedsrapport for 2022, der er offentliggjort på Jeudans hjemmeside.

Herunder beskrives derfor alene miljøforhold relateret til Jeudans ESG-risici.

Miljøforhold

Jeudans risiko vedrørende miljøforhold består primært i, at der konstateres forurening på en ejendom, og at myndighederne udsteder påbud, der kan medføre udgifter eller ulemper for Jeudan eller påvirke ejendommens værdi.

Jeudan søger i udøvelsen af sin virksomhed, herunder ved erhvervelse af ejendomme, at vurdere og begrænse miljømæssige risici.

Ejendomme beliggende i København, herunder Jeudans ejendomme, er generelt områdeklassificeret som lettere forurenede. Denne lettere forurening skyldes for det meste såkaldt diffus forurening, for eksempel udstødningsgas fra biler m.m. En områdeklassificering som lettere forurenede påvirker som udgangspunkt ikke ejendommens anvendelse eller værdi. Ejeren kan dog blive pålagt ekstra omkostninger til håndtering af jord m.v. ved byggeri på ejendommene.

I forbindelse med tilkøb har Jeudan erhvervet ejendomme, hvor der er konstateret miljøforurening, der har medført, at ejendomme kan være kortlagt på såkaldt vidensniveau 2, eller hvor der er mistanke om forurening, så ejendommene er kortlagt på såkaldt vidensniveau 1. En ejendom kortlægges på vidensniveau 2, når der er oplysninger om, eller konstateres, at der er forurening på ejendommen, som kan udgøre en miljø- eller sundhedsmæssig risiko. En ejendom kortlægges på vidensniveau 1, når der er faktisk viden om, at der har været en branche eller aktivitet på ejendommen, som gør, at den kan være forurenede.

Kortlægningerne på vidensniveau 1 og 2 påvirker som hovedregel ikke anvendelsen af ejendommene til erhverv, butik m.v., medmindre forureningen udgør en risiko for grundvandsinteressen i området. I så fald kræves tilladelse til ændret anvendelse samt til alle bygge- og anlægsprojekter.

Jeudan kan generelt ikke pålægges omkostninger til undersøgelser eller fjernelse af forurening, medmindre Jeudan selv er forurenede. Dog kan Jeudan blive pålagt omkostninger i tilfælde af en kundes forurening, hvis kunden ikke betaler. Myndighederne kan ved ændret anvendelse, byggeri m.v. stille krav om undersøgelser og tiltag, der kan medføre udgifter for Jeudan. Desuden kan Jeudan i tilfælde af alvorligere forurening blive pålagt at indhegne eller befæste offentligt tilgængelige arealer.

EJENDOMSMARKEDET I KØBENHAVN

I 2022 lød startskuddet til årets Tour de France i København. Det gav anledning til en folkefest med udgangspunkt i København, som kun blev forstærket af, at Jonas Vingegaard 27 dage senere kunne fejre sin triumf på Rådhuspladsen. Tourstarten i Danmark tiltrak over 1,6 mio. tilskuere, hvoraf 43 % var turister.

Tourstarten i 2022 og EM 2021 i fodbold er begge pejlemærker for den udvikling, som København har været igennem, og for den internationale status byen har opnået. Dette giver sig også til udtryk ved, at København for andet år i træk er kåret som verdens bedste by at bo i af magasinet Monocle, hvor byens "vibrerende" kulturliv og den stærke økonomi fremhæves.

I 2021 udgjorde Danmarks bruttonationalprodukt (BNP) DKK 2.504 mia. Det svarer til en stigning på 4,9 % justeret for prisudvikling fra 2020. Heraf udgjorde BNP i henholdsvis Region Hovedstaden og København DKK 1.066 mia. og DKK 517 mia., hvilket er en stigning på henholdsvis 5,9 % og 5,8 % fra 2020. Derudover er BNP per indbygger i København i 2021 vokset til DKK 645.000, hvilket er DKK 217.000 højere end den nationale værdi. Dette niveau overgås kun af landsdelen Københavns omegn, som består af en række forstæder beliggende vest og nord for København.

Befolkningstallet i Københavns Kommune voksede med 6.314 personer i 2021 og udgjorde 644.431 personer ultimo 2021, svarende til en befolkningstilvækst på 1 %. Dette er en relativt høj tilvækst sammenlignet med andre storbyer i Danmark. Ifølge Københavns Kommune forventes det, at den positive befolkningstilvækst vil fortsætte de næste mange år, hvilket påvirker bolig efterspørgslen positivt.

Gennemsnitsalderen i København er 36,3 år, hvilket gør byen til den yngste i landet. Den gennemsnitlige københavner er 1,7 år yngre end den gennemsnitlige aarhusianer og 5,9 år yngre end den gennemsnitlige dansker. Dette skyldes også, at København er den største studieby i landet, hvormed den tiltrækker mange unge studerende fra både ind- og udland.

44.524 personer i København og på Frederiksberg var indskrevet på en videregående uddannelse i 2021, svarende til 30 % af de studerende på alle landets videregående uddannelser.

53,5 % af disse studerende var indskrevet på en lang videregående uddannelse (LVU), hvilket vidner om et højt uddannelsesniveau i København. Dette ses også ved, at den højeste fuldførte uddannelse er en LVU for 19 % af befolkningen i København og på Frederiksberg. Dette er højere end landsgennemsnittet på 8 %.

Samtidig med at andelen af +80-årige stiger væsentligt frem mod 2031, er der risiko for, at antallet af studerende i København falder som følge af udflytningen af studiepladser. Universiteterne i storbyerne skal reducere det årlige studieoptag med op mod 10 % frem til 2030. Derudover stræber den nye SVM-regering efter at reducere antallet af universitetsstuderende og øge antallet på landets erhvervsuddannelser ved bl.a. at forkorte længden på kandidatuddannelserne på humanistiske og samfundsvidenskabelige uddannelser.

Ud over de politisk betingede udflytninger til provinsen, kan disse tiltag risikere at påvirke bolig efterspørgslen i København på lang sigt.

DANMARKS ØKONOMI OG INFLATIONEN

Som følge af den usikre verdenssituation, der præges af krigen i Ukraine, rentestigninger, høj inflation og problemer i de globale forsyningskæder, er udsigterne til vækst for dansk økonomi afdæmpede. På trods af det er den sæsonkorrigerede beskæftigelse vokset uafbrudt siden 1. kvartal 2021. Beskæftigelsen udgør 3,17 mio. personer i 3. kvartal 2022, hvilket er 97.200 personer flere end i samme kvartal året før. Samtidig er ledigheden rekordlav, og antallet af ledige stillinger er stigende, hvilket vidner om et yderst aktivt dansk arbejdsmarked.

At beskæftigelsen ikke reagerer på den økonomiske usikkerhed, skyldes blandt andet den såkaldte labour-hoarding-effekt. Siden afskedigelserne i forbindelse med COVID-19 har erhvervslivet berettet om mangel på ny arbejdskraft. Virksomhederne er derfor i de fleste sektorer forsigtige med at fritstille medarbejdere. Dette medfører, at økonomien produktionsmæssigt er mere påvirket end beskæftigelsesmæssigt.

Inflationen har bevæget sig stabilt under Nationalbankens 2 %-mål i en lang årrække, men i 2022 har situationen været

domineret af historisk store stigninger i forbrugerprisindekset (FPI) på op til 10,1 %. Nettoprisindekset (NPI) er steget omtrent proportionelt med FPI, hvilket har givet anledning til lejereguleringer for både privatpersoner og virksomheder med NPI-regulerede lejekontrakter.

Dette har medført, at et politisk flertal indførte et bindende prisloft på 4 % p.a. for NPI-regulerede boliglejemål til og med 2024. Alt andet lige vil aftalen reducere nettoindtægterne fra eksisterende boliglejekontrakter, mens erhvervslejemål ikke påvirkes direkte.

Den inflationære tendens har vist sig i størstedelen af de vestlige økonomier, hvilket har medført, at USA's centralbank (FED) og Den Europæiske Centralbank (ECB) har indført markante opstramninger i pengepolitikken. Fælles for de ledende centralbanker er en eksplicit vilje til at fortsætte renteforhøjelserne, så længe det vurderes nødvendigt.

Renteudviklingen forventes at medvirke til at dæmpe inflationen i 2023, men på bekostning af at Danmark føres ind i en lavkonjunktur. Her skal også medregnes det aktive arbejdsmarked, den stærke konkurrenceevne og husholdningernes store opsparinger efter COVID-19. Desuden udgjorde statsgælden 12 % af BNP i 2022, svarende til et fald på 6 %-point fra 2021, hvilket niveaumæssigt er det laveste siden 2007. Derfor er vurderingen, at der findes et solidt udgangspunkt til at modstå en lavkonjunktur.

STØRRELSEN PÅ ERHVERVSEJENDOMSMARKEDET

Storkøbenhavn er fortsat det største og mest likvide marked for erhvervsjendomme i Danmark målt på etageareal og transaktionsvolumen. 40 % af det samlede etageareal til kontorformål ligger i Storkøbenhavn. Til sammenligning udgør de øvrige danske hovedmarkeder (Aarhus, Odense og Aalborg) samlet 11 % for kontorformål.

Den samme tendens ses på markedet for detailejendomme, hvor Storkøbenhavn har en markedsandel på 23 % målt på etageareal. Her udgør de øvrige danske hovedmarkeder samlet 13 % af etagearealet til detailformål.

Byggeriet indenfor erhvervsjendomme opretholdt sit høje niveau i 2021. Det årlige påbegyndte byggeri i sektoren voksede niveaumæssigt 83 % i forhold til 2012 og udgjorde 1.455.899 m² i 2021. Dette svarer til en stigning på 14 % i forhold til 2020. Heraf var 367.655 m² påbegyndt i Region Hovedstaden, mens 262.249 m² var påbegyndt i København og på Frederiksberg, svarende til henholdsvis 25 % og 18 % af det samlede påbegyndte erhvervsbyggeri. Der var 1.948.859 m² erhvervsbyggeri under opførelse i 2021.

I 2022 er udviklingen vendt, og det påbegyndte erhvervsbyggeri på både landsplan og i Region Hovedstaden er aftaget. For årets første tre kvartaler er det påbegyndte erhvervsbyggeri nede med 37,5 % på landsplan og 89,5 % i København og på Frederiksberg sammenlignet med de første tre kvartaler i 2021.

Den negative udvikling i byggeriet skyldes i høj grad de kraftigt stigende byggeomkostninger, renter og markedsrisici. Særligt priserne på byggematerialer har været udslagsgivende, idet priserne i 3. kvartal 2022 var oppe med 14,8 % sammenlignet med samme kvartal året før. Samtidig har der været et stort kapacitetspres i byggeriet, fordi manglen på arbejdskraft er tiltaget – sideløbende med en vedvarende mangel på materialer og forøgede energiomkostninger. Materiale manglen skyldes, at udbuddet har været begrænset af globale forsyningsproblemer, og derfor ikke har kunne møde den høje efterspørgsel. I usikre tider vil investorers risikoappetit mindskes. Investeringer i opførelsen af nye byggerier er mere risikobetonede end investeringer i eksisterende byggeri, og derfor vil færre byggerier blive igangsat.

På lang sigt er markedet for erhvervsjendomme fortsat attraktivt, fordi den demografiske udvikling forventes at understøtte en positiv udvikling i efterspørgslen, særligt i og omkring hovedmarkederne.

MARKEDET FOR INVESTERINGSEJENDOMME

Efter et rekordår i 2021, hvor transaktionsvolumen på landsplan voksede med 46,5 % sammenlignet med 2020, gennemgik markedet en korrektion i 2022. Her estimeres det, at transaktionsvolumen faldt fra DKK 105 mia. til DKK 86 mia., svarende en

negativ vækst på 18 %. På landsplan er niveauet dog 51 % over 2019-niveauet, som er det tredje højeste niveau nogensinde målt i Danmark, kun overgået af 2017 og 2021.

Den samme korrektion kunne ses i Hovedstadsområdet, hvor niveauet faldt fra DKK 57 mia. til DKK 49 mia., svarende til et fald på 14 %. Hertil skal bemærkes, at transaktionsvolumen voksede med 58,5 % i 2020 i Hovedstadsområdet, hvormed 2022-niveauet stadig er 44 % over 2019-niveauet. Dette vidner om et særligt solidt marked i Hovedstadsområdet, som har en markedsandel på 57 % af den samlede transaktionsvolumen.

Igen i 2022 har kapitalstrømmene på det danske ejendomsmarked været domineret af udenlandske investorer, som står bag 55 % af transaktionsvolumen. Det er en svag stigning på 4 %-point fra 2021. Blandt andre er tyske pensionskasser i stigende grad til stede på det danske investeringsmarked. De er karakteriseret ved at være kapitaltunge og anvende lav gearing.

Udviklingen er udtryk for, at Danmark, på trods af politiske indgreb på ejendomsmarkedet og en usikker makroøkonomisk horisont, stadig betragtes som en rimelig sikker havn.

Særligt handel af erhvervsejendomme med detailformål er vokset kraftigt i 2022. Segmentets andel af den samlede transaktionsvolumen udgjorde 39 % i 2022, svarende til en stigning på 12 %-point fra 2021. Dermed er detailsegmentet nu det næststørste på markedet. Udviklingen er især drevet af salgene af Magasins fire stormagasiner samt Rema 1000's køb af 114 Aldi-butikker. Kontorsegmentets andel er faldet svagt til at udgøre 15 % mod 18 % i 2021.

Segmentet for boliginvesteringers andel af den samlede transaktionsvolumen faldt i 2022, og segmentet havde en markedsandel på 39 %, svarende til et fald på 17 %-point fra 2021. Denne udvikling skyldes i høj grad de samme faktorer, som har bremset byggeriet, hvilket har negativ indvirkning på egenkapitalforrentningen af boliginvesteringer. Dette øger investeringssubstitutionen til erhvervsejendomme, hvor nettoafkastet generelt er højere, samtidig med at de kan finansieres gennem realkreditobligationer.

SITUATIONEN PÅ REALKREDITMARKEDERNE

Danmark er verdens største marked for realkreditobligationer og har generelt opnået bred anerkendelse i både ind- og udland. På de danske kreditmarkeder udgør realkredit en betragtelig andel, og derfor har udviklingen i realkreditmarkedet en væsentlig indvirkning på ejendomsmarkedet.

Både den korte og lange realkreditrente er vokset markant i 2022. Den korte rente er vokset fra omkring 0 % i primo 2022 til 3 % i ultimo 2022, mens den lange rente er steget fra 2 % til 5 % i samme periode. Særligt den lange rente har haft store udsving, fordi den toneangivende rente har bevæget sig mellem 4-6 % i 2. halvår 2022. Dette har bl.a. resulteret i, at mængden af fastforrentede 30-årige obligationer er faldet, fordi en relativt stor andel af låntagerne har omlagt til variabelt forrentede realkreditlån fremfor at omlægge til et nyt fastforrentet realkreditlån med højere rente. Dette har en opadgående effekt på boligbyrden. Samtidig har en stor andel af lånomlægningerne i 2022 resulteret i væsentlige kursgevinster, som reducerer boligejernes gæld.

De relativt store renteudsving har skabt usikkerhed for købere af fast ejendom, da lånevilkårene har ændret sig i løbet af købsprocessen, hvilket har udfordret efterspørgslen.

De stigende renter har skabt et negativt prispress på boligmarkedet og forventes at skabe yderligere prisfald i 2023. Boligejere i København vil være relativt mindre sårbare overfor prisfald, fordi den gennemsnitlige belåningsgrad i fast ejendom er noget lavere end landsgennemsnittet.

MARKEDSSEGMENTER FOR INVESTERINGSEJENDOMME

Krig i Ukraine, inflation og stigende renter har været medvirkende til, at den globale økonomi nu konvergerer mod en lavkonjunktur. Den foreløbige effekt på markedet for investeringsejendomme har været svagere end forventet, særligt i det centrale København. Dette skyldes, at storbyerne generelt fungerer som en relativ sikker havn i usikre tider.

Investering i kontorejendomme

Nettostartafkastet for såvel primære som sekundære kontorejendomme i København har i løbet af 2022 vist en stigende tendens.

Spændet mellem primære og sekundære kontorejendomme er i 2. halvår steget, og det stigende spænd kan tyde på, at investorerne vurderer, at risikoen på kontorejendomsmarkedet er stigende og derfor søger mod primære beliggenheder.

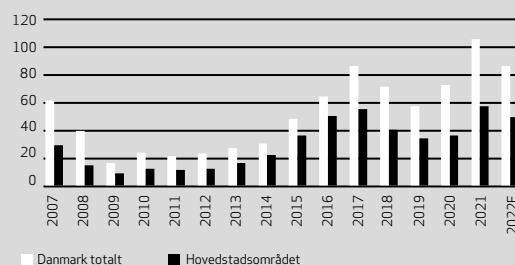
Efter tomgangen på kontormarkedet i det centrale København nåede 4,0 % i 1. kvartal 2019, har tomgangsniveauet fra 2020 og frem ligget mellem 6,8 % og 9,4 %. I 3. kvartal 2022 endte tomgangen på 8,0 %, hvilket var en stigning på 1,2 %-point fra kvartalet før.

De næste år kan der i København opstå et større udbud af ledige domicilejendomme, da flere finansielle institutioner har flytteplaner på agendaen. På samme måde kan igangværende og evt. yderligere udflytning af statslige arbejdspladser medføre en stigning i udbuddet af ledige arealer. På længere sigt forventes der derfor en stigning i tomgangen i København, præget af højere tomgang i større domicilejendomme og lavere tomgang i flerbrugerejendomme.

Udviklingen i lejeniveauet for både de primære og sekundære kontorejendomme er stagneret. De primære kontorejendomme i København har siden 4. kvartal 2021 haft et lejeniveau på DKK 2.150 pr. m², mens de sekundære kontorejendomme i København siden 1. kvartal 2022 har haft et lejeniveau på DKK 1.500 pr. m². Udviklingen skal ses i lyset af det længerevarende opsving i lejeniveauerne for primære kontorejendomme, som fra 1. kvartal 2018 til 4. kvartal 2021 voksede med 10,3 %, og sekundære kontorejendomme der voksede med 16 %. Forskellen i lejeniveauet mellem primære og sekundære kontorejendomme er uændret.

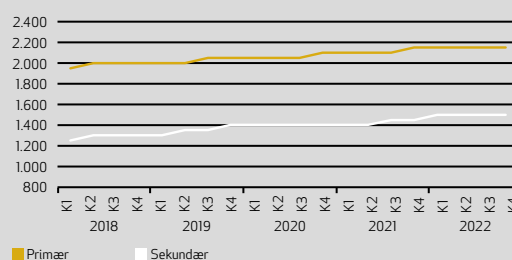
Coronapandemien har fået danskerne til at ændre arbejdsvaner, og der bliver arbejdet mere hjemmefra end tidligere. En analyse lavet af Dansk Erhverv i samarbejde med Norstat viser, at 64 % af Dansk Erhvervs medlemmer tilbyder hjemmearbejde. Dog siger tre ud af fire virksomheder, der ikke tilbyder

Historisk transaktionsvolumen (DKK mia.)



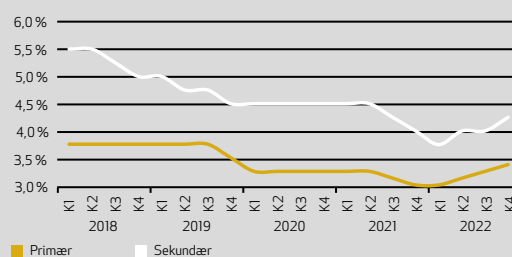
Kilde: Colliers

Lejeniveauer til kontorformål i København (DKK pr. m² pr. år)



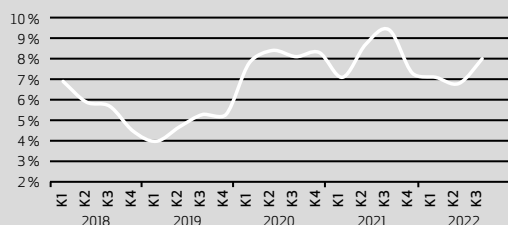
Kilde: Colliers

Nettostartafkast for kontorejendomme i København



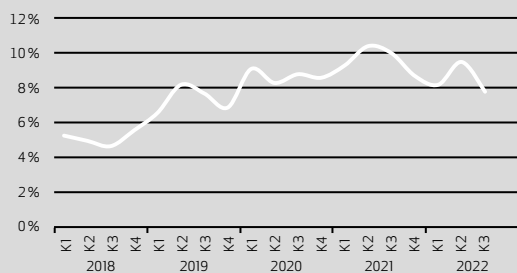
Kilde: Colliers

Tomgang for kontorer i København



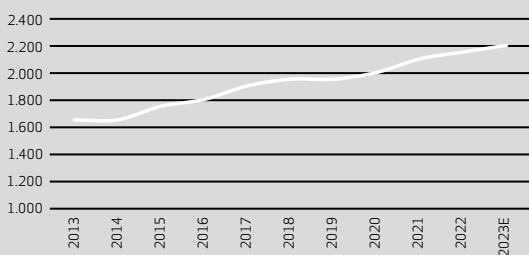
Kilde: EjendomDanmark

Tomgang for detailejendomme i København



Kilde: EjendomDanmark

Markedsleje i primære boligejendomme i København (DKK pr. m² pr. år)



Kilde: Colliers

hjemmearbejde, at opgaverne kun kan løses fysisk i virksomheden. Hjemmearbejde er særligt udbredt i rådgivnings- og it-telebranchen, hvor stort set alle virksomheder tilbyder hjemmearbejde. Undersøgelsen viser samtidig, at hjemmearbejde er langt mere udbredt i større virksomheder end i mindre virksomheder.

Analysen viser, at 16 % af arbejdstimerne i dag foregår hjemme fra, mens det før 2020 var 8 %. Tallet er væsentligt lavere end under Coronapandemien, hvor 35 % af arbejdstimerne blev tilbragt hjemme. I brancher som it-tele og rådgivning er tallet for hjemmearbejde noget højere, da henholdsvis 43 % og 24 % af timerne arbejdes hjemme i de respektive brancher.

Det øgede hjemmearbejde er dog ikke altid en fordel for virksomhederne, og flere virksomheder oplever problemer i takt med, at antallet af hjemmearbejdstimer stiger. Det øgede hjemmearbejde kan bl.a. gøre det svært at opretholde et godt samvær og kollegaskab med spontan vidensdeling hen over skrivebordene. Det kan også være svært at fastholde medarbejdernes tilknytning til arbejdspladsen. Virksomhederne vil derfor opnå den mest optimale strukturering af arbejdstimerne, hvis medarbejderne møder ind på kontoret samtidig.

Hvis virksomhederne følger denne anbefaling, og medarbejderne møder ind på kontoret samtidig, vil efterspørgslen efter kontorpladser fremadrettet være den samme. Den frygt, der tidligere har været på det danske ejendomsmarked, for at virksomheder fremadrettet ikke vil efterspørge samme antal m² pr. medarbejder, virker derfor til at være mindsket.

Fremadrettet vil virksomhederne nu have en ny opgave, der består i at få medarbejderne til at møde ind på kontoret. Arbejdspladsen er ikke kun i konkurrence med hjemmearbejdspladsen, men også med alt andet i medarbejdernes liv. Det digitale kvantespring, som skete under Coronapandemien, gør, at det i dag er muligt at arbejde alle steder fra. Fra sommerhuset, bilen, caféen, hjemmet mm. Selv de vigtige møder kan håndteres online og afholdes som hybridmøder. Derfor er det vigtigt for en virksomhed at gøre sig klart, hvorfor medarbejderne skal møde fysisk på kontoret, og hvad man som arbejdsgiver egentlig tilbyder sine ansatte.



Hvorfor møde op på kontoret?

- Kontoret skal være samlingspunkt for samarbejde, socialt samvær og virksomhedens kultur. Vidensdeling sker fortsat bedst, når man mødes fysisk, og den energi og begejstring, der opstår i fællesskaberne, er afgørende for medarbejdertrivsel.
- Kontoret skal indrettes attraktivt og tilbyde bedre forhold end hjemmekontoret. Det dækker bl.a. sundt indeklima, ergonomi, æstetik, god kaffe, frokostordninger og moderne tekniske faciliteter, som f.eks. AV-udstyr i mødelokalerne.
- Kontoret er det bedste sted at møde kollegaer, og her er det også nemmere at få fat på kollegaer i andre afdelinger eller tage et hurtigt opklarende møde med chefen. Som arbejdsgiver i dag er det derfor også vigtigt at skabe naturlige mødesteder på kontoret, hvor der kan opstå spontane møder.

Investering i detailejendomme

Detailmarkedet har været præget af større ændringer de seneste år, bl.a. drevet af nedlukninger for at bremse smittespredningen, ændringer i forbrugsmønstre og påvirkningen fra onlinehandel. Nedlukningerne var ikke kun et dansk fænomen, men gjorde sig også gældende i en række lande, hvilket bl.a. påvirkede antallet af besøgende turister i Danmark. I takt med, at Coronapandemien fylder mindre og mindre i hverdagen, er turisterne begyndt at vende tilbage. Butikkerne på Strøget har bl.a. kunne mærke den øgede aktivitet og kundestrøm.

Efter finanskrisen og frem til udgangen af 2015 har tomgangen for detailejendomme i det centrale København overordnet set udviklet sig i en gunstig retning. I 2016 var tomgangen på et lavpunkt på 1,3 %. Det var urealistisk, at et så lavt niveau kunne bevares over længere tid, og tomgangen er også siden steget med få større udsving. I slutningen af 2020 tog tomgangen et hop opad og ramte 10,3 % i 2. kvartal 2021. Efterfølgende har tomgangen været nedadgående i det centrale København, og i 3. kvartal 2022 lå den på 7,7 %.

Den høje inflation, centralbankernes øgede renter og krig i Europa har medvirket til, at forbrugertilliden befinder sig på et historisk lavt niveau. Forbrugertillidsindikatoren nåede sit lavpunkt i oktober 2022 og er herefter steget, men den

befinder sig fortsat på et lavt niveau. Det er Jeudans vurdering, at tomgangen på detailmarkedet i København det næste år vil være stigende. Detailmarkedet i København spænder dog vidt, og det er Jeudans vurdering, at detailbutikker, der er beliggende i det centrale København, vil klare sig bedre end detailbutikker længere væk fra centrum. Begge undermarkeder kan komme til at opleve et større pres på udlejningsprocenten.

Derudover vil detailejendomme de kommende år opleve et stigende pres fra onlinehandel. Konsekvensen af dette kan være, at sekundært placerede detailejendomme fremover vil blive fravalgt. Den resterende efterspørgsel kan dermed være rettet mod de bedst placerede detailejendomme – tættest på centrum og Strøget. Særligt de kapitalstærke danske og internationale kæder ønsker fortsat at sikre sig attraktive butiksljemål på velbeliggende adresser, hvor synligheden i nogen henseende vægtes højere end indtjeningen. Sammenlignet med 2020 og 2021 udgjorde detailmarkedet en stor andel af transaktionsvolumen i 2022. Markedets store andel skyldes især salget af Magasin-stormagasiner, salget af en større mængde Aldi-butikker til Rema 1000 og Jeudans køb af Galleri K i det centrale København.

Investering i boligejendomme

Markedet for udlejningsboliger kan opdeles i to typer: boligejendomme, hvor lejen er reguleret gennem lejeloven og boligejendomme, hvor lejen er markedsbestemt.

Regulerede boligejendomme har en væsentligt lavere leje end ejendomme, hvor lejen er markedsbestemt. Udlejningsrisikoen er derfor meget lav, og tomgangsprocenten er nær nul. Markedet for denne type boligejendomme blev i 2019 og 2020 udfordret af indgrebet i §5 stk. 2 (nu §19 stk. 2), der resulterede i, at udenlandske investorer i mindre grad ønskede at investere i ældre danske boligudlejningsejendomme. Denne udvikling er dog vendt i takt med, at investorerne har fået længere investeringshorisonter, og der ses igen en stor interesse fra udenlandske investorer i ældre danske boligejendomme med centrale beliggenheder. Således udgjorde disse ejendomme tæt på 80 % af transaktionsvolumen indenfor boligmarkedet i perioden 3. kvartal 2021 til 2. kvartal 2022.

Der har i de seneste år været en stor byggeaktivitet af bolig-ejendomme, hvor lejen bestemmes af udbud og efterspørgsel. Den samtidigt stigende befolkning i København har medført fortsat lave tomgangsprocenter trods en stigning i antallet af boliger. Den høje efterspørgsel har medført, at flere nyopførte bolig ejendomme er blevet handlet til udenlandske investorer og danske pensionskasser til afkast omkring eller under 3 % p.a. Antallet af påbegyndte etageboligbyggerier er dog faldet væsentligt i løbet af 2022.

Markedslejeniveauet i primære bolig ejendomme har været støt stigende de seneste 10 år. Fra 2018 til 2022 er markedslejeniveauet for primære ejendomme i København steget fra DKK 1.950 pr. m² til DKK 2.150 pr. m².

På trods af den fortsatte befolkningstilvækst ses der tegn på stigende tomgang i nybyggede boligområder. Der synes at være en ubalance i markedet, som enten kan udspringe af, at der bliver bygget mere, end der reelt er efterspørgsel efter eller at det, der opføres ikke imødekommer de boligsøgendes behov.

En stor del af de seneste års nybyggede boliger i Københavns Kommune er blevet opført i de nye boligområder. Kun en lille del af nybyggeriet har været i de traditionelle brokvarterer, og næsten intet har været i det centrale København. Det konstante udbud i det centrale København forventes at fastholde det høje lejeniveau, sammenlignet med andre bydele i København, over de kommende år. Et konstant udbud medfører mindre risiko for tomgang og dermed mindre risiko for investorerne.

Investering i industri- og logistikejendomme

Industri- og logistikejendomme har oplevet et opsving over det seneste årti. Det skyldes øget brug af onlinehandel, som øger behovet for antallet af pakker, der skal håndteres og distribueres til forbrugerne. Dette kombineret med manglende jord og plads tæt på København resulterer i en øget mangel på især moderne last-mile-logistikejendomme i Hovedstadsområdet.

En afledt effekt af dette har været en stor investorinteresse for markedet. Efterspørgslen har primært været rettet mod moderne og velbeliggende lager- og logistikejendomme uden

for de store byer. Mindre og ældre lager- og distributionsfaciliteter i byområder tæt på forbrugere har dog også været attraktive for virksomheder, der ønsker at kunne levere hurtigt. Sådanne lager- og distributionsfaciliteter har også muligheden for at blive konverteret til boliger, når efterspørgslen og lejeprisen for boliger bliver høj nok i området.

Den store efterspørgsel har resulteret i, at afkastkravene på markedet for industri- og logistikejendomme har været faldende den seneste tid. Udviklingen vendte i 4. kvartal 2022, hvor afkastkravene for primære ejendomme steg i forstæderne nord og syd/vest for København.

Segmentet er relativt konjunkturfølsomt og påvirkes både af global, europæisk og national økonomi, mens faktorer som handelsbarrierer, forbrugsmønstre og lignende handelsforudsætninger bør følges tæt ved investering i dette marked.

En konsekvens af den føromtalte lave forbrugertillid kan være, at forbrugerne bruger færre penge. Det kan betyde, at virksomhederne fremadrettet vil opleve mangel på likviditet. Ved mangel på likviditet er det tvivlsomt, hvorvidt virksomhederne ønsker at binde en relativ stor mængde penge i lagre. Det kan betyde, at den store efterspørgsel, der har været på logistikejendomme, fremadrettet vil blive reduceret.

Det er Jeudans forventning, at interessen for markedet vil være faldende i 2023.

Investering i hotelejendomme

De seneste år har særligt hotelmarkedet været ramt af Coronapandemien og tilhørende ind- og udrejserestriktioner. Med færre rejsende følger også færre hotelovernatninger. Faldet i hotellernes omsætning er sket i en tid, hvor der samtidig har været store udvidelser af værelseskapaciteten i København.

Det aftagende antal besøgende skyldes både manglende turister og forretningsrejsende. Det er især hotelbranchen i København, der er afhængig af både turister og forretningsrejsende, mens den resterende del af Danmark udenfor de større byer er mere afhængig af turister.

I 2. halvår 2022 var antallet af overnatninger på hoteller i Danmark tilbage på niveau med trenden fra årene inden Coronapandemien. Antallet af overnatninger lå således over niveauet fra 2019, hvilket kan give indikationer om en mere positiv udvikling for branchens omsætning de kommende år. Det høje antal overnatninger er dog præget af turister, hvorfor det særligt er hoteller i provinsen, der har glæde af stigende omsætning. De forretningsrejsende er ikke i samme grad vendt tilbage, hvilket tyder på en mere permanent kulturændring, hvor møder og konferencer oftere bliver afholdt online.

Der er positive indikationer i 2. halvår 2022, men markedet for hotelejendomme er fortsat præget af usikkerhed. Dels er turistbranchen følsom overfor perioder med økonomisk tilbagegang, dels er det usikkert, om antallet af forretningsrejsende vil nå tilbage på samme niveau som før Coronapandemien. Derudover er hotelejendomme kendetegnet ved høje byggeomkostninger, som også de seneste år har oplevet både stigende priser og stigende usikkerhed omkring pris, leveringsdygtighed og tidshorisonter.

Det er Jeudans vurdering, at interessen for markedet vil være stigende i forhold til 2022, men fortsat vil befinde sig på et lavere niveau end før Coronapandemien.





IVAN ELTOFT NIELSEN
EENDOMSMÆGLER & VALUAR MDE
IVAN ELTOFT NIELSEN

URBAN OUTFITTERS

SAND

Østergade 42, København K

ØKONOMISKE MÅL

Det er Jeudans overordnede økonomiske målsætning at skabe langsigtede værdier for aktionæerne gennem vækst og et risikojusteret afkast, der er højere end de bedst sammenlignelige selskaber. Denne målsætning søges realiseret ved følgende konkrete økonomiske mål:

Vækst

Det er målsætningen, at de samlede ejendomsinvesteringer, driftsresultatet (EBIT), resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) og EBVAT pr. aktie skal udvise vækst.

Herunder er vist den procentvise ændring i forhold til året før samt et simpelt gennemsnit af de seneste fem år.

	2018	2019	2020	2021	2022	5 år gns.
Samlede ejendomsinv.	2,7 %	9,7 %	7,4 %	9,6 %	11,7 %	8,2 %
Driftsresultat (EBIT)	8,6 %	0,2 %	-0,2 %	5,0 %	12,9 %	5,3 %
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	7,6 %	11,3 %	0,5 %	4,8 %	6,2 %	6,1 %
EBVAT pr. aktie	6,7 %	11,3 %	0,5 %	4,8 %	6,2 %	5,9 %

Rentabilitet (afkast af egenkapital)

I resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) indgår resultatet af såvel driften som de løbende omkostninger til finansiering.

EBVAT i forhold til den gennemsnitlige egenkapital anses af Jeudan for at være et væsentligt enkeltstående nøgletal for en vurdering af Jeudans driftsøkonomiske situation og udvikling. Nøgletallet skal ses i lyset af ejendomsporteføljens beliggenhed og kvalitet samt den samlede finansieringssammensætning, der i al væsentlighed består af egenkapital, 20-30-årige realkreditlån hvor 70-90 % er med fast rente i gennemsnitligt ca. 10 år samt ikke rentebærende finansiering, som f.eks. udskudt skat.

Jeudans mål er, at EBVAT har et niveau, hvor rentabiliteten er tilfredsstillende og tilstrækkelig robust til at kunne absorbere konjunkturudsving i såvel udlejningsprocenten, lejeniveauet som finansieringen, uden at Jeudans løbende likviditet sættes under pres.

Det er Jeudans mål, at resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) dels skal udvise vækst, dels skal udgøre mindst 7 % p.a. af den årlige gennemsnitlige egenkapital ved en egenkapitalandel på ca. 30-33 %.

	2018	2019	2020	2021	2022
EBVAT/gns. egenkapital	10,2 %	10,4 %	9,6 %	8,6 %	7,0 %
Egenkapitalandel	27,6 %	27,8 %	27,5 %	32,1 %	35,9 %

Det simple gennemsnit for de seneste 10 år udviser et årligt afkast på 10,1 %.

Vækst i ejendommenes dagsværdi

Jeudan måler investeringsejendomme til dagsværdi. Det enkelte års værdireguleringer kan være påvirket af ændringer i konjunkturerne og af enkeltstående hændelser og bør derfor vurderes over en længere årrække. Det er Jeudans målsætning, at værdireguleringerne i forhold til ejendommenes samlede bogførte værdi over en længere periode gennemsnitligt mindst skal svare til inflationen (stigningen i nettoprisindekset).

I perioden 2013-2022 var den gennemsnitlige årlige værdiregulering på 2,0 % af ejendommenes bogførte værdi. I samme periode er nettoprisindekset steget med gennemsnitligt 1,5 % årligt.

	2013	2014	2015	2016	2017
Årets værdireguleringer/ejendomme ultimo	-1,2 %	1,6 %	2,1 %	1,5 %	1,4 %
Årets værdireguleringer/gns. egenkapital	-4,8 %	6,9 %	8,6 %	5,9 %	5,8 %
Egenkapitalandel	26,4 %	22,9 %	25,6 %	25,4 %	26,5 %
	2018	2019	2020	2021	2022
Årets værdireguleringer/ejendomme ultimo	1,3 %	4,8 %	1,4 %	5,7 %	1,4 %
Årets værdireguleringer/gns. egenkapital	4,9 %	18,1 %	5,4 %	19,7 %	4,3 %
Egenkapitalandel	27,6 %	27,8 %	27,5 %	32,1 %	35,9 %

Over en 10-årig periode har værdiregulering af ejendommene ligget over inflationen og gennemsnitligt udgjort 7,5 % p.a. af egenkapitalen.

Kapitalstruktur

Jeudan tilstræber en egenkapitalandel i størrelsesordenen 30-33 % og en rentedækning (EBIT + finansielle indtægter, målt i forhold til finansielle omkostninger) i niveauet 3.

Målet for egenkapitalandelen er fastlagt blandt andet med målsætning om det bedst mulige afkast til aktionærene, realisering af Jeudans økonomiske mål om et afkast fra den løbende drift på mere end 7 % af egenkapitalen samt opnåelse af fremmedfinansiering på attraktive vilkår.

Målet for rentedækning er fastlagt ud fra ønsket om robust balance mellem EBIT og de finansielle nettoomkostninger suppleret med Jeudans finansieringsstrategi om fast rente i en længere årrække.

	2018	2019	2020	2021	2022
Egenkapitalandel	27,6 %	27,8 %	27,5 %	32,1 %	35,9 %
Rentedækning	4,6	7,5	7,5	7,5	5,5

Finansiering

Det er Jeudans målsætning, at 70-90 % af den langsigtede finansiering (realkredit- og anlægslån) er omfattet af renteaftaler med en gennemsnitlig løbetid på 7-11 år.

Ultimo 2022 er den gennemsnitlige løbetid på ca. 11 år, og ca. 75 % af de langfristede finansielle gældsforpligtelser er dækket med renteaftaler.

Den valgte finansieringsstrategi, hvor renterisikoen sikres med aftaler om fast rente, medfører en kursrisiko. Ved fastlæggelse af Jeudans renteaftækningsprofil afvejes renterisikoen i forhold til kursrisikoen.

Den vægtede løbetid for Jeudans renteaftaler bevæger sig p.t. i intervallet 9-11 år og en maksimal risiko for negative kursreguleringer efter skat på 15 % af den aktuelle egenkapital ved et rentefald på 1 %-point. Med en egenkapital på DKK 13,3 mia. svarer dette til en maksimal risiko på DKK 2,0 mia. efter skat og DKK 2,6 mia. før skat. Kursfølsomheden udgør ultimo 2022

ca. DKK 12 mio. pr. basispunkt, hvilket er under den fastsatte grænse på maksimalt ca. DKK 26 mio. pr. basispunkt.

Pengestrømme og likviditet

Det er målsætningen, at pengestrømme fra de driftsmæssige aktiviteter årligt udgør ca. 8 % af den gennemsnitlige egenkapital ved en egenkapitalandel på ca. 30-33 %. Pengestrømme fra driftsmæssige aktiviteter er i 2022 steget med 10 % til DKK 752 mio. I samme periode er egenkapitalen øget fra DKK 10,1 mia. til DKK 13,3 mia., svarende til en stigning på 33 %, og med en egenkapitalandel ultimo 2022 på 35,9 % mod 32,1 % ultimo 2021.

Likviditetsreserven inklusive udnyttede trækningsrettigheder skal mindst svare til 12 måneders EBvat.

	2018	2019	2020	2021	2022
Pengestrømme fra driften/ gns. egenkapital	9,2 %	9,8 %	11,7 %	7,7 %	6,5 %
Likviditetsreserve (DKK mio.)	720	814	978	888	1.269
EBvat (DKK mio.)	655	729	733	768	815

Udlejning

Det er målsætningen, at Jeudans udlejningsprocent i København ekskl. udviklingsjendomme udgør minimum 95.

	2018	2019	2020	2021	2022
Udlejningsprocent København	97,3	94,7	94,9	98,6	97,7

STRATEGI

Jeudan er en dansk ejendoms- og servicevirksomhed, der skaber værdi og indtjening gennem en langsigtet og bæredygtig strategi med tre fokusområder:

- Kunder
- Udvikling
- Vækst

Jeudans strategi er opdelt i henholdsvis en driftsstrategi og en overordnet strategi, kaldet "Retning mod 2026". Retning mod 2026, der er visualiseret i strategihuset på næste side, indeholder to overordnede ambitioner, og herunder iværksættes en række initiativer frem mod foreløbigt 2026.

RETNING MOD 2026 – KUNDER, OPTIMERING & VÆKST

Retning mod 2026 er visualiseret i strategihuset, og strategien viser vejen for forretningen i de kommende år. Med afsæt i Jeudans værdier om ordentlighed, ansvarlighed og tilgængelighed skal Retning mod 2026 bane vejen for at nå de definerede målsætninger.

Strategien består bl.a. af en række overordnede valg, der er essentielle for Jeudans virke.

- Jeudan er en tilgængelig service- og kundeorienteret organisation. Det er Jeudans kunder bedst tjent med.
- Der tænkes langsigtet i alle relationer, beslutninger og handlinger. Det er en del af Jeudans tilgang til kunder, ejendomme, medarbejdere, leverandører og det omkringliggende samfund.
- Jeudan bidrager til den grønne omstilling og et velfungerende og driftigt samfund til glæde for kunder, medarbejdere, københavnere og samfundet generelt. Det er det ordentlige at gøre og ganske enkelt Jeudans pligt.
- Der optimeres og digitaliseres, hvor det skaber værdi for kunder og medarbejdere. Det skal være enkelt at være kunde og medarbejder i Jeudan.
- Der investeres, istandsættes og indrettes i Københavns smukke, historiske ejendomme. At tilbyde historiske rammer til moderne virksomheder er Jeudans kerneforretning.
- Der tilbydes unikke rammer til virksomheder og private samt en række serviceydelser, der gør kundernes hverdag nemmere. Jeudan vil være kundernes foretrukne valg.

Jeudans strategi er udarbejdet efter et udførligt forarbejde. I 2022 gennemførtes en behovsanalyse blandt eksisterende og potentielle kunder, som viste, at kunderne fortsat efterspørger et tillidsfuldt, fleksibelt og enkelt samarbejde, skalerbare og centralt beliggende lejemål og fleksible kontrakter. Analyserne viste også, at nogle kunder endnu ikke er så langt med den grønne omstilling som forventet. Med afsæt i den viden, og med en overordnet ambition om at være en ambitiøs, attraktiv samarbejdspartner for kunderne, forpligter Jeudan sig til at levere på de listede målsætninger: højere kundetilfredshed, højere medarbejdertilfredshed, et øget antal helkunder, et øget EBIT samt at bidrage til den grønne omstilling.

Midlet til at nå målene er en række selvstændige strategiprojekter, som drives af Jeudans medarbejdere under overskrifterne "Bedst til kunder" og "Bedst til medarbejdere". Udgangspunktet er, at tilfredse og motiverede medarbejdere er en forudsætning for at kunne levere gode kundeoplevelser. Begge dele er udtrykt i resultaterne af Jeudans løbende tilfredshedsmålinger blandt medarbejdere og kunder.

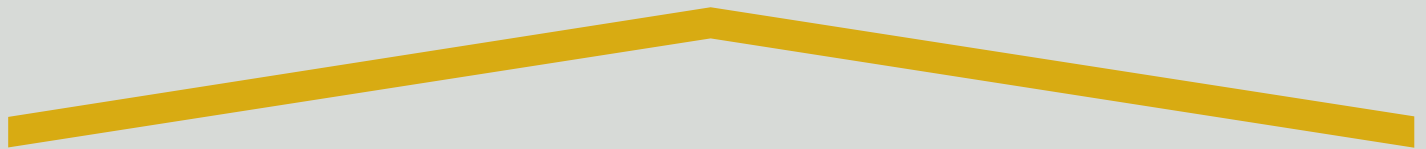
DRIFTSSTRATEGI

Hvis en virksomhed skal skabe succes på længere sigt, skal den fokusere på at skabe konkrete resultater. Uden konkrete resultater bliver alt andet sekundært. Uden tilfredsstillende indtjening er der ikke økonomisk råderum til investeringer indenfor miljø, klima og sociale forhold eller til udvikling af organisationen.

Jeudan sigter mod vækst og konkrete resultater. Vækst og rentabilitet skal sikre fastholdelse og tiltrækning af kunder og dygtige medarbejdere og skabe økonomisk råderum for udvikling af kerneforretningen, ejendommene og medarbejderne.

Jeudan sætter kunderne i fokus og betjener dem med afsæt i værdierne: ordentlighed, ansvarlighed og tilgængelighed. Jeudan lægger vægt på at skabe langsigtede kunderelationer. I Jeudan betragtes alle som "kunder" og altså ikke blot som "lejere" i et lejemål. Igennem et helkunde-koncept samles alle Jeudans produkter, lejemål og serviceydelser i ét koncept, der møder kundernes behov. Den langsigtede kunderelation er et nøglebegreb, og der måles løbende på kundetilfredsheden, så

JEUDANS STRATEGIHUS



AMBITION

Bedst til kunder

En relevant og attraktiv samarbejdspartner

Bedst til medarbejdere

En attraktiv og udviklende arbejdsplads

VALG

Vi er langsigtede i relationer, beslutninger og handlinger
Vi er en tilgængelig service- og kundeorienteret organisation
Vi bidrager til den grønne omstilling og et velfungerende og driftigt samfund
Vi optimerer og digitaliserer, hvor det skaber værdi for vores kunder og medarbejdere
Vi investerer i, istandsætter og indretter Københavns smukkeste, historiske ejendomme
Vi tilbyder unikke rammer til virksomheder og private, og har services, der gør deres hverdag nemmere

MÅLSÆTNINGER

Højere kundetilfredshed - Højere medarbejdertilfredshed - Øge antallet af helkunder - Øge EBIT

FUNDAMENT

En rentabel virksomhed med kontrolleret vækst

VÆRDIGRUNDLAG

Ordentlighed – Ansvarlighed – Tilgængelighed
Ordentlighed forpligter

Jeudan har den nødvendige indsigt til at kunne fastholde den enkelte kunde, imødekomme kundernes erkendte og ubevidste behov samt tiltrække nye kunder.

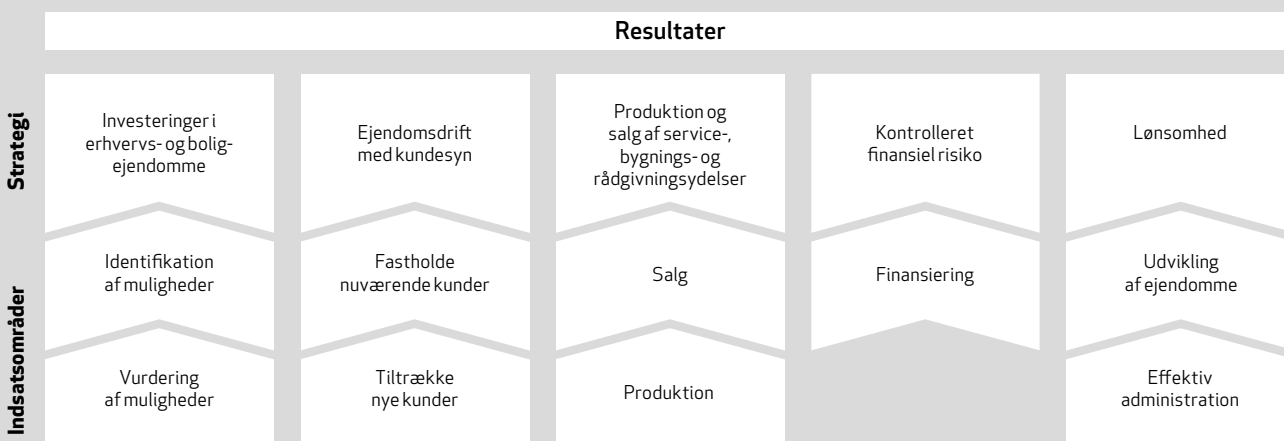
Jeudan prioriterer udvikling og anvender digitalisering til at forenkle processer og skabe større råderum til at styrke kunderelationerne. Samtidig udvikles Jeudan som fremtidens arbejdsplads for at fastholde og tiltrække de dygtige medarbejdere, som igen sikrer den gode kundeoplevelse.

Strategiens tre fokusområder er kunder, udvikling og vækst.

De understøttes af følgende hovedpunkter:

- Investering i og udlejning af erhvervs- og boligejendomme
- Ejendomsdrift med kundesyn
- Produktion og salg af service-, bygnings- og rådgivningsydelser
- Kontrolleret finansiel risiko
- Lønsomhed i driften

Sammenfatning af hovedpunkterne i Jeudans strategi og indsatsområder





Pilestræde 8-16, København K

INVESTERING I OG UDLEJNING AF ERHVERVS- OG BOLIGEJENDOMME

Jeudans investeringer foretages med udgangspunkt i en række hovedkriterier, som gennemgås enkeltvis herunder.

Ejendomsstyper

Jeudans investeringer er fordelt således blandt de enkelte ejendomsstyper (målt på værdi):

- Kontorejendomme 77 % (2021: 81 %)
- Detailejendomme 9 % (2021: 4 %)
- Boligejendomme 7 % (2021: 8 %)
- Øvrige (p-anlæg, hotel, lager m.m.) 7 % (2021: 7 %)

Størstedelen af Jeudans nyinvesteringer er rettet mod kontor- og boligejendomme og i mindre omfang p-anlæg samt detail-ejendomme i kombination med kontor. I 2022 købte Jeudan flere sammenhængende, kombinerede detail- og kontorejendomme i det centrale København. Jeudan investerer primært i eksisterende ejendomme og kun sjældent i nybyggede ejendomme eller byggeprojekter. Så længe der er ledig kapacitet i den eksisterende ejendomsmasse, er det mere bæredygtigt for Jeudan og for miljøet at udvikle og anvende den eksisterende ejendomsmasse fremfor at opføre nye bygninger.

Jeudan investerer i mindre omfang i udviklingsejendomme, der primært skal anvendes til kontor.

Beliggenhed

Jeudans geografiske fokus er København og Frederiksberg.

Jeudan investerer i ejendomme i geografiske områder, der efter Jeudans vurdering har en vedvarende tiltrækningskraft på sundede virksomheder og familier.

Der investeres ikke i udviklingsområder, som endnu ikke har bevist en vedvarende tiltrækningskraft.

I øjeblikket er den geografiske fordeling således:

- København/Frederiksberg: 95 % (2021: 94 %)
- Region Hovedstaden (ekskl. København/Frederiksberg): 4 % (2021: 5 %)

- Øvrige Sjælland: 1 % (2021: 1 %)

På længere sigt er målsætningen for den geografiske fordeling: min. 95 % i København/ Frederiksberg og maks. 5 % i Region Hovedstaden.

Ved investering i større ejendomsporteføljer kan porteføljerne i mindre omfang indeholde ejendomme, der ligger udenfor Jeudans strategi, f.eks. med hensyn til anvendelse og/eller beliggenhed. Det er sjældent muligt at frasortere disse ejendomme fra porteføljerne, og derfor er der en mindre del af Jeudans portefølje, der ikke lever op til strategien. Disse ejendomme bliver solgt fra, når det vurderes hensigtsmæssigt i forhold til markedsforhold og den enkelte ejendoms pris og udviklingsstadiet.

Størrelse

Der er ikke opsat et minimumskrav til ejendommens størrelse, men den enkelte ejendoms størrelse kan have indflydelse på Jeudans ressourceforbrug og muligheder for salg af serviceydelser. Derfor indgår ejendommens størrelse som et element i investeringskriterierne.

Anskaffelsessum

Ejendommens anskaffelsessum pr. kvadratmeter er en central komponent ved prisfastsættelsen. Prisen vurderes i forhold til ejendommens nuværende lejeniveau, områdets generelle markedsleje, forventningen til udvikling i disse lejeniveauer, omkostningsstruktur samt vedligeholdelsesstand.

I nogle situationer er prisen på nybyggeri en velegnet målestok for prisens øvre grænse, fordi den indirekte angiver den alternative leje ved et givent afkast. I andre situationer er ejendommens beliggenhed og områdets lejeniveau mere velegnet som målestok.

Ejendommens kunder og lejekontrakternes uopsigelighed indgår ligeledes i vurderingen – uopsigeligheden dog med en mindre vægt. Disse faktorer tilhører gruppen af korte risici, der kan ændre sig forholdsvis hurtigt, f.eks. ved kundernes betalingssvigt.

Diversifikation

Jeudan lægger vægt på at opnå en god indtægtsspredning med hensyn til brancher og enkeltkunder.

Kravet til risikospredning gør, at Jeudans investeringer som udgangspunkt rettes mod ejendomme, der er sammensat af flere kunder med mellemstore lejemål, som hovedregel op til 3.000-4.000 m², medmindre der er tale om kunder med utvivlsomt betalingssevne og -vilje og en længere uopsigelighed.

Vedligeholdelsesstand

Ejendommen skal fremtræde i god vedligeholdelsesmæssig stand, og i forbindelse med køb af ejendomme undersøges alle centrale bygningsdele og de tekniske anlægs vedligeholdelsesstand og aktualitet.

Jeudan investerer kun i mindre omfang i ejendomme med en mindre tilfredsstillende eller ringe vedligeholdelsesstand. I forbindelse med en sådan investering vil en renovering blive planlagt og kalkuleret inden køb.

Driftsudviklingspotentiale

Ejendommen skal som hovedregel have en sammensætning af kunder og en driftsstruktur, der muliggør stordrift og salg af Jeudans serviceydelser.

Serviceydelserne omfatter bl.a. bygningshåndværk, herunder vedligeholdelse af ejendommen og ejendommens lejemål, indretning af lejemål m.m.; ejendomsservice, herunder service og vedligeholdelse af tekniske anlæg, rådgivning om energi og indeklima, pasning af udenomsarealer, renholdelse m.m.; samt parkering.

Salg og produktion af serviceydelserne har til formål at:

- skabe en naturlig, løbende dialog med ejendommens kunder og løbende følge med i udviklingen af kundernes behov for dermed at kunne efterleve dem
- styrke kunderelationerne og dermed indtægtsstabiliteten, fordi ydelserne udføres efter Jeudans krav til ordentlighed
- øge ejendommens indtjening uden yderligere væsentlig kapitalbinding

- øge bygningsdelenes levetid med lavest mulige omkostninger
- sikre, at ejendommen konstant overvåges af Jeudans egen, engagerede organisation
- sørge for, at kunderne oplever en ensartet virksomhedskultur fra deres leverandør
- hjælpe kunderne med at bidrage til den grønne omstilling.

Afkast (pengestrømme)

Jeudan investerer ikke i ejendomme alene ud fra en forventning om senere værdistigninger.

Der investeres i ejendomme med et markedskonformt afkast og en tilfredsstillende indtjeningsikkerhed. En tilfredsstillende indtjeningsikkerhed opnås bedst, hvor genudlejningsmulighederne er forudsigelige i et passende omfang og/eller sekundært ved en længere uopsigelighed fra en kreditværdig kunde i et større lejemål.

Ejendommens nettoresultat før kurs- og værdiregulering (EBVAT) skal, ved indregning af en egenkapitalandel på 30-33 % og ved anvendelse af Jeudans finansieringsstrategi, som hovedregel inden for en kort årrække give et afkast på mindst 7 % p.a. af den gennemsnitlige egenkapital.

Som hovedregel skal finansieringen tilrettelægges, så investeringens løbende pengestrøm er positiv senest to år efter, investeringen er foretaget.

Investeringshorisont

Investeringshorisonten for den enkelte ejendom er langsigtet, idet strategien er rettet mod drift af ejendomme og et robust cash flow. Der kan opstå situationer, hvor den enkelte ejendom afhændes efter få år.

Jeudans økonomiske målsætninger er primært rettet mod en stabil omsætning, et stabilt driftsresultat og langsigtede værdistigninger gennem driftsforbedringer og inflation. Derfor rettes indsatsen mod et langvarigt samarbejde med tilfredse kunder, omkostningsreduktioner og lav renterisiko ved finansiering af investeringerne. Målsætningen er, at resultatet før kurs- og værdireguleringer, og dermed cash flowet, ikke udsættes for væsentlige påvirkninger ved for eksempel konjunkturændringer og rentestigninger.

Fravalg

Med udgangspunkt i de nuværende markedsforhold investerer Jeudan ikke uden for det strategiske fokusområde eller i ejendomme primært til brug for lager og produktion, idet sådanne investeringer har en risikoprofil og/eller indtjening, der falder udenfor Jeudans strategi. I særlige tilfælde, blandt andet ved køb af større ejendomsporteføljer, kan Jeudan dog i mindre omfang erhverve enkelte ejendomme, der falder udenfor investeringsstrategien.

Udviklingsejendomme

En udviklingsejendom defineres ved at have en betydelig tomgang på købstidspunktet og/eller et behov for ombygning eller væsentlig renovering, før den kan udlejes. Jeudan investerer i mindre omfang i udviklingsejendomme.

Denne type ejendomme kan i nogle tilfælde erhverves med en prisreduktion grundet risikoen ved renovering og genudlejning. Jeudan anvender generelt samme vurderingskriterier som for investeringsejendomme. Den samlede anskaffelsessum opgøres som købsprisen tillagt de budgetterede renoverings- og liggeudgifter.

Eksisterende ejendomme i porteføljen kan skifte karakter til udviklingsejendomme, hvis for eksempel en større kunde fraflytter et lejemål, og ejendommen/lejemålet skal gennemgå en større renovering. I så fald vil ejendommens/lejemålets værdi indgå i investeringsrammen for udviklingsejendomme.

Udviklingslejemålenes/-ejendommenes samlede værdi må tilsammen maksimalt udgøre ca. 10 % af Jeudans samlede ejendomsportefølje. Jeudans andel af ejendomme og lejemål kategoriseret som udviklingsejendomme udgør p.t. ca. 2 % af den samlede ejendomsportefølje.

EJENDOMSDRIFT MED KUNDESYN

Alle Jeudans aktiviteter udføres med kundernes behov for øje. Jeudans ejendomme dækker et samlet areal på ca. 990.000 m² og rummer bl.a. arbejdspladser for et meget stort antal mennesker. Kunderne er derfor afhængige af, at servicering og vedligeholdelse af ejendomme og tekniske anlæg fungerer tilfredsstillende.

Jeudan lægger vægt på at være en samarbejdspartner frem for en leverandør. Derfor arbejdes der også for, at kunden møder kompetente og opmærksomme medarbejdere og oplever trykthed ved at være kunde hos Jeudan. Enhver ejendom og enhver kunde er tilknyttet én specifik kundechef. Udover at have ansvaret for ejendommens drift og udlejning, herunder at lejemålet løbende fungerer efter hensigten og fremtræder i den ønskede stand, er kundechefen også ansvarlig for den enkelte kundes tilfredshed med Jeudans ydelser, og om kunden modtager den rette kombination af serviceydelser i forhold til deres behov.

Denne organisationsform er med til at sikre, at kunden bliver ført korrekt og rettidigt gennem alle faser forbundet med indretning, indflytning og efterfølgende drift af lejemålet.

PRODUKTION OG SALG AF SERVICE-, BYGNINGS- OG RÅDGIVNINGSYDELSE

Forudsætningen for at skabe et tilfredsstillende indtægtsgrundlag er Jeudans evne til at være tilgængelig, fastholde en løbende dialog med kunderne og imødekomme deres behov til de ejendomme og lokaler, som de lejer af Jeudan.

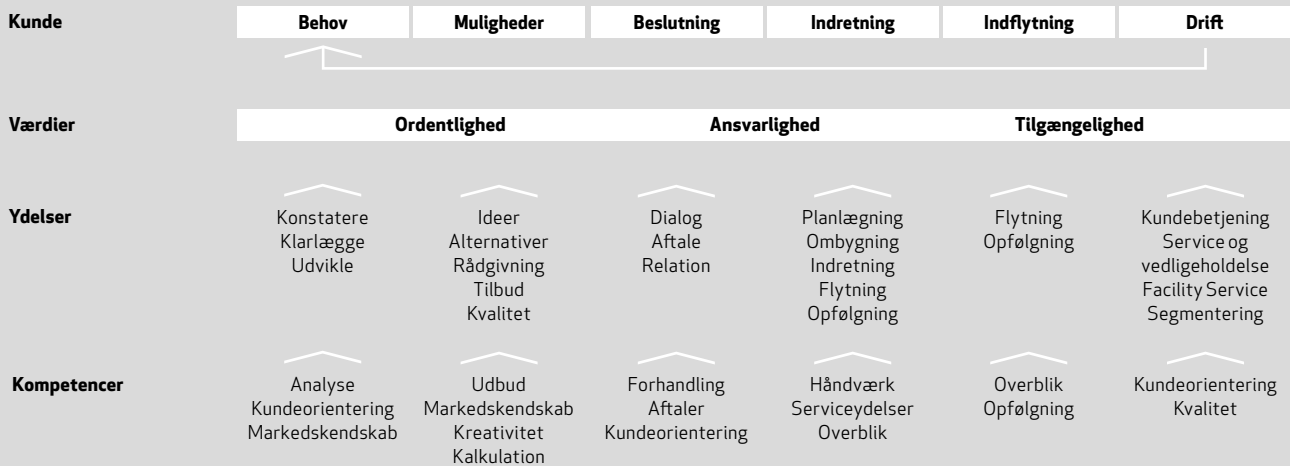
En høj udlejningsprocent skabes blandt andet ved, at Jeudan kontinuerligt evner at levere de ydelser, som kunderne efterspørger med hensyn til areal, pris, kvalitet, vilkår, tempo og serviceniveau.

Det er Jeudans opfattelse, at den nuværende forretningsmodel, som kombinerer et godt udbud af lejemål i velbeliggende, ordentlige ejendomme med fleksible kontraktvilkår og konkurrencedygtige serviceydelser, er med til at styrke relationerne til kunderne, og at netop de stærke kunderelationer skaber værdi for Jeudans aktionærer.

Jeudan skal levere et kvalitetsmæssigt og konkurrencedygtigt servicetilbud indenfor serviceydelser til erhvervs-kunder. Dette skal bidrage til Jeudans vækst via serviceydelser på Jeudans ejendomme og sikre et bredt kendskab til Jeudan som en pålidelig og professionel ejendoms- og servicevirksomhed.

Jeudans kundebetjening

JEUDAN KONCERNEN



En samarbejdsaftale med Jeudan indebærer, at kunderne overlader ledelse og udførelse af ydelserne til Jeudan. Kunderne kan fokusere deres energi på driften af deres virksomhed og overlade service-, drifts- og bygningsydelser til Jeudan, der enten direkte eller indirekte råder over alle faglige kompetencer indenfor ejendomsdrift og ejendomsydelser.

Jeudan har udviklet ensartede forretningsprocesser indenfor både serviceydelser og gennemførelse af større byggeprojekter, og disse understøttes af IT-værktøjer og programmer både indenfor kommunikation, planlægning, design og økonomi.

Jeudans service- og håndværksaktiviteter omfatter mere end 400 medarbejdere indenfor følgende områder:

Byggeri

- Projekt- og byggeledelse af alle typer entrepriser
- Udvikling af projekter sammen med kunder
- Ingeniør- og projekteringsopgaver
- Renovering og vedligehold af lejemål og ejendomme
- Bygningsgennemgang og teknisk due diligence
- Arbejds miljørådgivning
- Sikkerhedsfunktioner i form af adgangskontrol, varslingsanlæg (brand og tyveri), videoovervågning m.v.

Design

- Design og indretning af lejemål
- Rådgivning og serviceydelser til virksomheder i forbindelse med flytning, indretningsændringer m.v.
- Arkitektopgaver
- Fredede ejendomme

Servicecenter

- Alle daglige drifts- og vedligeholdelsesopgaver samt akutopgaver indenfor tømrer, snedker, murer, maler, anlæg, VVS, kloak, blikkenslager, ventilation, el, sikring, glarmester og låseservice. Forretningsområdet omfatter årligt ca. 12.000 enkeltstående opgaver
- Ejendomsforsikringskader
- Døgnbemandet servicecenter til rettidig og effektiv håndtering af fejl, skader og alarmopkald på lejemål og ejendomme

Facility Service

- Ejendomsdrift
- Pasning og pleje af udenomsarealer
- Indvendig rengøring af lejemål, opgange og andre fællesarealer
- Service og teknisk styring af installationer (varme, vand, elevator, sikkerhed m.m.)
- Snerydning og glatførebekæmpelse
- Vagtrundering
- Graffitibekæmpelse
- Planteservice
- Bistro- og receptionsydelser

Energi og Miljø

- Energi- og miljørådgivning
- Teknisk optimering CTS
- Energimærkning
- Klimaregnskaber
- Indeklimarådgivning.

Jeudan vurderer løbende udbuddet af serviceydelser, blandt andet ud fra kundernes efterspørgsel og ønsket om tilstrækkeligt aktivitetsniveau.

KONTROLLERET FINANSIEL RISIKO

Jeudan lægger vægt på, at den investerede kapital udnyttes optimalt, og at den finansielle risiko er under kontrol.

Egenkapitalens relative størrelse

Ledelsen vurderer som udgangspunkt, at en egenkapitalandel i niveauet 25-28 % vil være optimal under sædvanlige forhold. Målet for egenkapitalandelen vurderes løbende under hensyn til alle relevante forhold. Der er aktuelt nogle makroøkonomiske tegn på, at samfundsøkonomien befinder sig i et tidligt stadium af en lavkonjunktur. Dette medfører et ekstra fokus på en robust balance og kapital- og finansieringsstruktur. Jeudan har på den baggrund i sine kapitalmål indarbejdet en konjunkturbuffer på 5 %-point, så Jeudan i sådanne perioder opererer med et mål for en egenkapitalandel i niveauet 30-33 % mod tidligere 25-28 %.



I vurderingen af finansieringsstrukturen indgår bl.a. disse forhold:

- Forventningen til ejendommens afkast er højere end den rente, der skal betales af fremmedfinansieringen. Med det udgangspunkt bør egenkapitalen derfor være så lille som mulig og fremmedfinansieringen så stor som mulig for at give det bedst mulige relative afkast til aktionærerne.
- Finansieringsstrukturen skal medvirke til, at Jeudan kan realisere den økonomiske målsætning om et afkast af det primære resultat på mindst 7 % ved en egenkapitalandel på ca. 30-33 % målt som resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i forhold til den gennemsnitlige egenkapital.
- Egenkapitalen bør i forhold til det samlede forretningsomfang og de samlede aktiver have en sådan størrelse, at Jeudan fortsat kan opnå fremmedfinansiering på attraktive vilkår, samtidig med at aktionærernes afkast optimeres.
- Egenkapitalen skal være grundstammen i et kapitalberedskab, dels for at kunne foretage attraktive investeringer med en kort beslutningsproces, dels for at give Jeudan modstandskraft i vanskelige tider.

Med dette udgangspunkt er Jeudans strategiske mål for finansieringsstrukturen:

Egenkapital (aktiekapital og reserver)	30-33 % (p.t. 36 %)
Ikke rentebærende forpligtelser	0-10 % (p.t. 11 %)
Rentebærende forpligtelser	60-70 % (p.t. 53 %)

Målsætningen for Jeudans forrentning af egenkapitalen forudsætter blandt andet, at finansieringsstrukturen ligger på disse niveauer.

En udvidelse af Jeudans aktiekapital er imidlertid forbundet med væsentlige omkostninger og et betydeligt tidsforbrug. Aktiekapitalen har derfor hidtil været, og vil fremover naturligt og mest hensigtsmæssigt blive, forhøjet trinvis. Dette indebærer, at der set over en årrække vil være perioder, hvor egenkapitalen er på det strategiske niveau og andre perioder, hvor den midlertidigt er højere eller lavere end det strategiske niveau.

Finansieringens risikoprofil

Jeudan tænker langsigtet i sine ejendomsinvesteringer. Derfor bliver fremmedfinansieringens sammensætning og vilkår tilrettelagt ud fra et mangeårigt perspektiv, så risikoen ved ejendomsinvesteringerne primært kan henføres til Jeudans drift og kun i begrænset omfang til finansieringen.

Kombinationen af dansk realkredits lange finansieringsformer og renteaftaler er hensigtsmæssige i forhold til Jeudans strategi, hvorimod korte finansieringsformer i betydeligt omfang som udgangspunkt ikke er forenelige med strategien.

Jeudan finansierer som hovedregel sine investeringer med 20-30-årige realkreditlån i samtlige ejendomme, idet denne finansieringsform er både omkostningseffektiv og fleksibel. Realkreditlånene optages om muligt med afdragsfrihed i obligationsserier med tilstrækkelig volumen, så Jeudans andel ikke er markedspåvirkende. Realkreditlånene optages ofte med en rente på basis af CIBOR 3- og CIBOR 6-måneder og suppleres med renteaftaler med en gennemsnitlig løbetid på 9-11 år, der i de kommende år forventes reduceret til en gennemsnitlig løbetid på 7-9 år. Disse renteaftaler handles med anerkendte og kreditværdige finansieringsinstitutter.

Eventuel yderligere finansiering bliver optaget som anlægslån med en løbetid på 7-10 år og med fast rente i 3-10 år ved anvendelse af renteaftaler.

Det er Jeudans målsætning, at 70-90 % af realkredit- og anlægslånene er omfattet af renteaftaler med en gennemsnitlig løbetid i intervallet 7-11 år.

Jeudan finansierer sine investeringer i DKK.

Den valgte finansieringsstrategi understreger Jeudans holdning om, at resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) skal realiseres gennem en effektiv drift af ejendommene. Der skal være tillid til, at Jeudans direkte finansielle omkostninger kun i begrænset omfang kan blive påvirket af eventuelle renteændringer.

Den valgte finansieringsstrategi, hvor renterisikoen bliver afdækket med aftaler om fast rente, medfører en kursrisiko. De enkelte renteaftaler opgøres løbende til markedsværdi i forhold til det aktuelle renteniveau og kan medføre både positive og negative kursreguleringer, der ikke påvirker cash flowet.

Kursrisikoen bliver opgjort for den enkelte renteaftale ved kursfølsomheden pr. basispunkt, svarende til den ændring i markedsværdien, der fremkommer ved en ændring af renten med +/- 0,01 %-point. Kursrisikoen afhænger af renteaftalens størrelse og ikke mindst løbetiden – længere løbetid medfører højere kursrisiko.

Ved fastlæggelse af Jeudans renteafdækningsprofil afvejes renterisikoen i forhold til kursrisikoen – mindskes renterisikoen, forøges kursrisikoen og omvendt.

Den vægtede løbetid for Jeudans renteaftaler bevæger sig p.t. i intervallet 9-11 år og med en maksimal risiko for negative kursreguleringer efter skat på 15 % af den aktuelle egenkapital ved et rentefald på 1 %-point. Med en egenkapital på DKK 13,3 mia. svarer dette til en maksimal risiko på DKK 2,0 mia. efter skat og DKK 2,6 mia. før skat.

Kursfølsomheden udgør ultimo 2022 ca. DKK 12 mio. pr. basispunkt, hvilket er under den fastsatte grænse på maksimalt ca. DKK 26 mio. pr. basispunkt.

Likviditet og likviditetsreserve

Afdragsprofil og løbetid på realkreditlån og anlægs lån bliver besluttet og tilrettelagt ud fra det aktuelle udbud af finansieringsprodukter og den aktuelle rentekurve.

Med henblik på at sikre, at Jeudan har en positiv pengestrøm, bliver finansieringen tilrettelagt ud fra det løbende cash flow fra investeringsejendommene.

Det er Jeudans målsætning, at likviditetsreserven, inkl. uudnyttede kreditfaciliteter, skal svare til mindst 12 måneders EBVAT.

Likviditetsreserve inklusive uudnyttede kreditfaciliteter udgjorde ultimo 2022 DKK 1.269 mio. (2021: DKK 888 mio.). I

2022 udgjorde EBVAT DKK 815 mio. (2021: DKK 768 mio.). Herudover har Jeudan tinglyste realkreditlån for yderligere ca. DKK 1.200 mio., der kan hjemtages indenfor kort frist.

Finansielle samarbejdspartnere

Jeudan samarbejder med kapitalstærke danske realkredit- og finansieringsinstitutter, der har mange års kendskab til det danske ejendomsmarked og erfaring med ejendomsmarkedets cyklus.

Derudover tilstræber Jeudan at opbygge og vedligeholde et tæt samarbejde med de finansielle samarbejdspartnere baseret på gensidig tillid og med henblik på langvarige relationer. De finansielle samarbejdspartnere omfatter Danske Bank, Nykredit, Jyske Bank og Nordea.

LØNSOMHED I DRIFTEN

I alle dele af Jeudans virksomhed er der fokus på lønsomhed og rentabilitet i den daglige drift.

Lønsomheden er også i centrum i overvejelser omkring udvikling af ejendomsporteføljen. For at kunne sikre rentabilitet i hver enkelt ejendom og fastholde fokus på de rette aktiviteter bliver der tilrettelagt udviklings- og handlingsplaner ud fra en vurdering af bl.a.:

- Kundetilfredshed
- Ejendommens generelle forhold
- Ejendommens indtjeningsgrundlag
- Samtlige driftsomkostninger
- Ejendommens vedligeholdelsesstand
- Vækstmuligheder, herunder salg af serviceydelser til ejendommens kunder.

Udviklingsplanerne for en ejendom omhandler bl.a.:

- Maksimering af et vedvarende indtægtsgrundlag
- Styrkelse af kundeloyaliteten
- Minimering af driftsomkostninger
- Lønsomhedsskabende forbedringer af ejendommen
- Løbende vedligeholdelsesaktiviteter
- Salg af serviceydelser.

EJENDOMME

Jeudans investeringer, opgjort pr. 31. december 2022, omfatter i alt 200 ejendomme til en markedsværdi på DKK 37 mia. og med et samlet areal på ca. 990.000 m².

Målt på markedsværdi er 77 % kontorejendomme, 9 % er detailejendomme, 7 % er boligejendomme og 7 % er øvrige ejendomme, herunder parkeringsanlæg og to hoteller. Målt på værdi ligger 99 % af ejendomsporteføljen i Region Hovedstaden. Ejendomsporteføljen genererer et gennemsnitligt årligt afkast på 3,8 % målt på markedsværdi og 4,1 % målt på den bogførte værdi.

Ejendomsportefølje fordelt på markedsværdi

Markedsværdi	Antal	Korrektioner til bogført værdi			Markedsværdi DKK mio.	Pr. m ² DKK
		Bogført værdi DKK mio.	Igangværende projekter DKK mio.	Planlagte projekter DKK mio.		
> 500 mio.	10	10.508	28	343	10.879	48.265
200 - 500 mio.	38	11.502	75	882	12.459	35.855
100 - 200 mio.	53	7.688	51	625	8.364	35.530
50 - 100 mio.	46	3.426	30	326	3.782	34.997
20 - 50 mio.	28	994	17	296	1.307	23.961
0 - 20 mio.	25	198	0	66	264	13.874
I alt	200	34.316	201	2.538	37.055	37.432



Ejendomsportefølje ultimo december 2022

Ejendom	Opførelsesår	Ejd.type	Ejendom	Opførelsesår	Ejd.type
København og Frederiksberg			Frederiksborggade 22, København K	1879	K
Adelgade 115, København K	1868	K	Frederiksgade 7, København K	1884	K
Amaliegade 3-5, København K	1878	K	Frederikssundsvej 62A-B, København NV	1915	K
Amaliegade 4, København K	1828	K	Frederikssundsvej 72-76, Brønshøj	2005	D
Amaliegade 14, København K	1753	K	Frederikssundsvej 131-135, Brønshøj	2006	D
Amaliegade 15, København K	1750	K	Gl. Kongevej 1/Trommesalen 7, København V	1903	K
Amaliegade 16A, København K	1757	K	Gl. Kongevej 29A-B, København V	1882	D
Amaliegade 27, København K	1756	K	Gl. Kongevej 147, Frederiksberg C	1896	B
Amaliegade 37, København K	1782	K	Gl. Kongevej 169, Frederiksberg C	1889	B
Amaliegade 45/Esplanaden 46, København K	1791	K	Gl. Kongevej 174-176, København V	1895	Ø
Amerika Plads 29, København Ø	2017	K	Gl. Strand 40/Læderstræde 9, København K	1801	K
Axel Heides Gade 1-3/Islands Brygge 69, København S	1914	K	Gl. Strand 44, København K	1797	K
Bisiddervej 31-39, København NV	2008	B	Gl. Strand 52/Naboløs 5, København K	1798	B
Borgergade 24, København K	1974	K	Gothersgade 3-5, København K	1730	D
Borgergade 28, København K	1964	K	Gothersgade 103, København K	1825	K
Borgergade 142, København K	1857	B	Gothersgade 160, København K	1876	K
Bredgade 19, København K	1860	K	H.C. Andersens Boulevard 44-46, København V	1904	K
Bredgade 20, København K	1899	K	Havnegade 21/Niels Juels Gade 15, København K	1870	K
Bredgade 21, København K	1782	K	Havnegade 23-27, København K	1865	K
Bredgade 23, København K	1896	K	Holbergsgade 2-6, København K	1949	K
Bredgade 30-32, København K	1752	K	Holmen, bygning 47, København K	1850	K
Bredgade 33, København K	1800	K	Holmen, bygning 70, 71 og 156, København K	1889	K
Bredgade 34, København K	1754	K	Holmen, bygning 90, København K	1915	K
Bredgade 35, København K	1796	K	Holmens Kanal 7, København K	1875	K
Bredgade 40-42, København K	1754	K	Højbro Plads 21A-21B, København K	1785	K
Bredgade 45, København K	1880	K	Jagtvej 1/Ågade 112, København N	1906	D
Bredgade 47/Frederiksgade 12-14, København K	1880	B	Jagtvej 137/Ydunsgade 1, København N	1901	D
Bredgade 51, København K	1881	B	Kastrupvej 50/Højdevej 59-61, København S	1970	D
Bredgade 58/Fredericiagade 17, København K	1890	B	Kigkurren 6-8A, København S	1917	K
Bredgade 63-65, København K	1886	K	Kompagnistræde 13-15 og 19/Knabrostræde 19 og 23/ Snaregade 12-16, København K	1795	K
Bredgade 75, København K	1927	K	Kompagnistræde 20A-C/Knabrostræde 18, København K	1797	K
Bredgade 76, København K	1750	K	Kompagnistræde 21/Knabrostræde 20, København K	1730	K
Dalgas Have 15, Frederiksberg	1988	K	Kompagnistræde 39/Vandkunsten 8, København K	1775	K
Dampfærgevej 2-6, København Ø	1894	Ø	Kompagnistræde 41, København K	1756	K
Dampfærgevej 3, København Ø	1921	K	Kompagnistræde 43, København K	1800	K
Dampfærgevej 7-9, København Ø	1908	K	Kongens Nytorv 26, København K	1892	K
Dampfærgevej 8-10, København Ø	1910	K	Kristianiagade 1, København Ø	1898	K
Dampfærgevej 21-23, København Ø	1921	K	Kristianiagade 9, København Ø	1905	K
Dampfærgevej 27-29, København Ø	1918	K	Kronprinsensgade 4-6, København K	1790	K
Dr. Tværgade 4, København K	1933	Ø	Kronprinsensgade 8, København K	1795	K
Dr. Tværgade 7, København K	1794	K	Kronprinsensgade 11-13/Pilestræde 37-39, København K	1782	K
Dr. Tværgade 8, København K	1878	B	Krystalgade 15-21, København K	1904	K
Dr. Tværgade 14, København K	1877	B	Kvæsthusgade 6, København K	1892	B
Esplanaden 6-8/St. Kongensgade 110E, København K	1777	K	Landemærket 3-5, København K	1750	K
Esromgade 13-15, København N	1964	K	Landemærket 11-17/Suhmsgade 3, København K	1940	K
Farvergade 2-8, København K	1902	K	Landgreven 3/St. Kongensgade 27, København K	1851	K
Farvergade 17/Løngangstræde 20, København K	1907	K	Lersø Parkallé 101/Strødamvej 50, København Ø	1952	K
Fiolstræde 12B, København K	1830	K	Lille Strandstræde 6, København K	1740	B
Fiolstræde 28, København K	1838	D	Livjæggergade 17, København Ø	1899	K
Fiolstræde 31-33, København K	1728	D	Magstræde 6, København K	1734	K
Fiolstræde 44, København K	1902	K	Magstræde 10A-C, København K	1730	K
Fredericiagade 15, København K	1867	K	Mikkel Bryggers Gade 3, København K	1874	D
Frederiksberg Allé 66, Frederiksberg C	1907	B	Ndr. Frihavnsgade 15, København Ø	1902	D
Frederiksborggade 20, København K	1878	K			

Ejendom	Opførelsesår	Ejd.type	Ejendom	Opførelsesår	Ejd.type
Ndr. Frihavsgade 18B, København Ø	1888	D	Sønder Boulevard 65, København V	1906	D
Ndr. Frihavsgade 26, København Ø	1875	D	Søndre Fasanvej 18-20, Frederiksberg	1883	D
Niels Hemmingsens Gade 20, København K	1887	K	Søtorvet 1-3/Vendersgade 28/Frederiksborggade 43, København K	1876	K
Niels Juels Gade 5, København K	1867	K	Søtorvet 5/Vendersgade 33, København K	1875	K
Nikolaj Plads 25, København K	1800	B	Toldbodgade 18/Sankt Annæ Plads 24, København K	1895	K
Nr. Farimagsgade 65-71, København K	1878	B	Toldbodgade 35, København K	1902	K
Ny Adelgade 3, København K	1874	B	Toldbodgade 39-41, København K	1892	B
Ny Kongensgade 10, København K	1903	K	Toldbodgade 53-55, København K	1894	K
Ny Østergade 10, København K	1883	K	Toldbodgade 57-61, København K	1892	B
Nygårdsvej 5/Strynøgade 7, København Ø	1954	Ø	Tordenskjoldsgade 20-24, København K	1868	K
Nyhavn 4/Heibergsgade 18, København K	1877	K	TorvehallerneKBH, Rømersgade 18/Linnésgade 17, København K	2011	D
Nørre Søgade 7, København Ø	1876	B	Tømmergravsgade 4-6, København SV	1932	K
Nørre Voldgade 42, København K	1900	B	Valkendorfsvej 13, København K	1827	K
Nørre Voldgade 94-96, København K	1955	K	Valkendorfsvej 19, København K	1780	K
Nørre Voldgade 106, København K	1961	K	Vandkunsten 10, København K	1803	K
Nørregade 6, København K	1814	K	Vester Voldgade 7-9/Sankt Peder Stræde 49, København V	1900	K
Nørregade 24, København K	1842	D	Vesterbrogade 9B, København V	1881	K
Nørregade 49/Nørre Voldgade 56, København K	1939	K	Vesterbrogade 11A-C, København V	1888	Ø
Oslo Plads 12-16, København Ø	1901	B	Øster Allé 1, København Ø	1922	Ø
Overgaden oven Vandet 8-10, København K	1890	K	Øster Farimagsgade 5, København K	1859	K
Palægade 2-4, København K	1900	K	Østerbrogade 125, København Ø	1954	K
Palægade 6-8, København K	1900	K	Østerbrogade 135, København Ø	1954	K
P-anlægget Christiansbro, Wildersgade 2C, København K	2001	Ø	Region Hovedstaden ekskl. København og Frederiksberg		
P-anlægget Dampfærgevej/Amerika Plads, København Ø	2004	Ø	Birkedalsvej 7-19, Helsingør	1979	D
P-anlægget Holmen, Bohlendachvej, København K	2005	Ø	Egedal Center 1-7, Stenløse	1988	D
P-anlægget Sankt Annæ Plads, København K	2016	Ø	Egedal Center 27-31 og 48, Stenløse	1975	D
P-anlægget Strynøgade 3, København Ø	1954	Ø	Egedal Center 41-43 og 53, Stenløse	1988	D
Pilestræde 6-16/Antonigade 2-10/Kristen Bernikowsgade 1-13/Østergade 32-34 og 42, København K	1752	D	Egedal Center 69-95, Stenløse	1982	D
Pilestræde 26-36/Antonigade 3-9/Sværttegade 2-12/ Gammel Mønt 1-11, København K	1750	K	Egelundsvej 1, Albertslund	1968	D
Pilestræde 35, København K	1810	D	Frydenlundsvej 30, Vedbæk	1962	K
Pilestræde 41-45, København K	1782	K	Fuglebækvej 2, Kastrop	1961	Ø
Pilestræde 52, København K	1800	K	Gladsaxevej 373, Søborg	2004	D
Ragnagade 7, København Ø	1921	K	Herstedvang 7A-C, Albertslund	1964	K
Rigensgade 11, København K	1759	K	Herstedøstervej 27-29, Albertslund	1988	K
Rosenvængets Allé 6, København Ø	1866	K	Hovedvejen 90-92, Glostrup	2019	B
Sankt Annæ Plads 13, København K	1750	K	Kirke Værløsevej 8, Værløse	1965	B
Sankt Annæ Plads 21, København K	1949	Ø	Linde Allé 5-9, Nærum	1988	B
Sankt Knuds Vej 41, Frederiksberg C	1830	K	Midtager 29/Ringager 17-21/Engager 2-6, Brøndby	1967	Ø
Sankt Nikolaj Vej 8, Frederiksberg C	1936	K	Niels Olsens Vej 2-4, Ølstykke	2003	D
Scherfigsvej 10, København Ø	1957	K	Rygårds Allé 131, Hellerup	1957	K
Skindergade 45-47, København K	1800	K	Tåstrup Hovedgade 109-111, Taastrup	2007	D
Slotsholmsgade 1-3/Børsegade 4-8, København K	1904	K	Udenfor Region Hovedstaden		
St. Kongensgade 59, København K	1787	K	Ahlgade 61-63, Holbæk	1975	D
St. Kongensgade 60, København K	1812	K	Elisagårdsvej 5, Roskilde	1948	K
St. Kongensgade 62, København K	1807	K	RingStedet, Ringsted	2006	D
St. Kongensgade 68, København K	1745	K			
St. Kongensgade 70, København K	1855	B			
St. Kongensgade 74, København K	1858	K			
St. Kongensgade 81, København K	1785	K			
St. Strandstræde 20, København K	1775	K			
Sølvgade 10/Klerkegade 19/Kronprinsessegade 54, København K	1932	K			

Note: Kontorejendomme (K), detaillejendomme og centre (D), boligejendomme (B) og øvrige ejendomme (Ø)

KUNDER

Som kunde hos Jeudan skal man føle sig set, hørt og godt serveret. Jeudan vil være bedst til kunder og arbejder derfor målrettet for at styrke kundeoplevelsen på tværs af hele kunderejsen.

Målet er at forbedre den oplevelse, som kunderne får, og sørge for at de møder et Jeudan, der gør tingene nemt og enkelt. Der gennemføres løbende analyser og spørgerunder blandt alle kunder, så Jeudan kender kundernes behov, ønsker og eventuelle utilfredsheder – og dermed har mulighed for at handle proaktivt og tilfredsstillende.

De sidste års analyser har blandt andet vist, at det mest afgørende for erhvervskunderne er fleksible kontrakter, en pålidelig udlejer og muligheden for at skalere de lejede arealer op og ned. Jeudan tilbyder derfor, som en del af kundefordelene, at eksisterende kunder med ændrede behov altid, på trods af eventuel binding, kan skifte kontor, hvis økonomi eller virksomhedsforhold ændrer sig. Nye kunder er blevet imødekommet med mere fleksible lejevilkår, som f.eks. tre måneders opsigelsesvarsel og kontrakter uden bindingsperiode for blot at nævne et par af Jeudans gode vilkår.

Kunderne i centrum – tilfredshed og loyalitet

For konstant at være på forkant med kundernes behov, og sikre at de er tilfredse med Jeudans produkter og serviceydelser, bliver der løbende gennemført tilfredshedsundersøgelser.

Resultaterne bruges bl.a. til at måle, om kunderne føler, at de får deres krav og forventninger indfriet, og om Jeudans medarbejdere lykkes med at efterleve Jeudans værdier om ordentlighed, ansvarlighed og tilgængelighed.

Den overordnede tilfredshed måles på en skala fra 1-10, hvor 10 er højest. Undersøgelserne tager udgangspunkt i NPS-spørgsmålet "Vil du anbefale Jeudan til andre?". Jeudans NPS beregnes herefter ved at trække procentdelen af Detractors (de kunder som har scoret Jeudan 0-6) fra procentdelen af Promotors (de kunder som har scoret Jeudan 9-10). Resultatet vil ligge mellem -100 og +100.

Det er ikke muligt at foretage en direkte sammenligning med andre virksomheder i ejendoms- og servicebranchen, da denne statistik ikke er tilgængelig. Som udgangspunkt er en score over 0 fin, da det betyder, at man har flere loyale kunder end illoyale kunder. En NPS-score over 20 betegnes som god, en score over 50 som fremragende, og en NPS over 80 betegnes som ekstraordinær.

I 2022 har Jeudan opnået et samlet resultat på 43. Til sammenligning var resultatet i 2021 på 41,3, så det er lykkedes at indfri målet om at hæve Jeudans samlede NPS-score til minimum 42 i 2022. Året har budt på stor efterspørgsel fra såvel nye som eksisterende kunder med ønsker om nye lejemål og ny indretning. Jeudan har gjort sig umage for at imødekomme så mange som muligt gennem øget dialog og et godt samarbejde på tværs af Koncernen. Udover den høje tilfredshedsscore kan resultatet også aflæses i Jeudans nuværende lave udbud af ledige lejemål. Målet for 2023 er, at NPS øges til minimum 44.

Jeudan udfører følgende løbende tilfredshedsundersøgelser:

- En generel undersøgelse blandt alle kunder
- En undersøgelse i forbindelse med fremvisninger
- En undersøgelse i forbindelse med indflytninger
- En undersøgelse i forbindelse med servicebesøg
- En undersøgelse i forbindelse med parkering

Herunder følger en redegørelse for resultaterne af de fem enkelte undersøgelser.

Generel

I 2022 har der været et stort fokus på øget dialog og tilgængelighed for at styrke samarbejdet med Jeudans eksisterende kunder. Flere kunder har i årets løb haft brug for Jeudans støtte, og der er blevet arbejdet koncentreret for at analysere kundernes situation og skabe den ønskede fleksibilitet.

Jeudan er lykkedes med at øge kundetilfredsheden fra 25 (2021) til 28 (2022). Arbejdet med kundetilfredsheden fortsætter ufortrødent, og for at kunne fastholde scoren på 28 i 2023 er der bl.a. igangsat flere initiativer, herunder en mere systematisk og proaktiv kundebehandling.



Fremvisninger

I årets løb har der været dagligt fokus på at levere gode kundeoplevelser, bl.a. målt på Jeudans medarbejders viden om de ledige lejemål og evnen til at lytte og at udfordre kundernes behov. Der er særligt blevet arbejdet med indledende dialog og matchproces for at sikre gode og relevante fremvisninger, som matcher kundernes drømme og forventninger. Det har udmøntet sig i en stigning i tilfredsheden fra 66 (2021) til 72 (2022).

Målet for 2023 er 75. At kunne levere kundetilfredshed på så højt et niveau vil kræve en fortsat høj indsats med stort fokus og fortsat løbende træning af medarbejderne.

Indflytninger

Selve indflytningen i et Jeudan-lejemål er en vigtig oplevelse for kunderne. Resultatet på 54 i 2022 er tilfredsstillende, men det er lavere end i 2021. Derfor vil der i 2023 være øget fokus på, at al indretning i et lejemål skal være gennemført, i orden og uden mangler, før nye kunder flytter ind.

Byggesager, hvor kunder er involveret, skal have første prioritet, og kunderne skal kunne mærke, at Jeudan ikke blot er en udlejer, men også en servicevirksomhed, der indfrier deres forventninger og leverer lejemål indrettet i høj kvalitet.

Servicebesøg

Jeudan har løftet den overordnede tilfredshed fra 31 (2021) til 41 (2022). Der er arbejdet fokuseret på at forbedre kommunikationen omkring opgaveløsningen, så kunden altid er informeret om næste skridt, f.eks. hvis en opgave ikke kan afsluttes ved første besøg.

Målet for den overordnede tilfredshed i 2023 er sat til 42, og indsatserne vil især dreje sig om at øge mandatene blandt Jeudans servicehåndværkere og serviceledere, så de i højere grad selv kan træffe økonomiske beslutninger ude hos kunden. Derudover vil der være fokus på at fjerne unødvendig administration og friktioner, så kunderne oplever en nem og enkel håndtering af deres servicesager.

Overblik - NPS-udvikling

NPS	2020	2021	2022	Mål 2023
Samlet resultat	36	41	43	44
Generel	20	25	28	28
Fremvisning	65	66	72	75
Indflytning	40	58	54	54
Service	32	31	41	42
Parkering			42	45

Parkering

I 2022 er der igangsat en tilfredshedsmåling blandt abonnementskunderne i Jeudan Parkerings seks parkeringshuse. Den overordnede tilfredshed for året blev på 42, som kommer til at danne grundlag for det videre arbejde med at øge tilfredsheden i fremtiden.

Målet for den overordnede tilfredshed i 2023 er sat til 45. Træning af medarbejderne i at skabe en øget synlighed for derigennem at fastholde eksisterende kunder er vejen til målet.

Redskab til bedre kundetilfredshed

Kundeundersøgelsesernes primære formål er at vise tilfredsheden blandt kunderne, men de mange besvarelser giver også de respektive forretningsområder i Jeudan en langt bedre indsigt i kundernes adfærd og behov, deres ønsker til serviceydelser, og hvordan de generelt ser Jeudan. Denne viden bruges som et internt redskab til proaktivt at udvikle, implementere og forankre initiativer, der kan forbedre kundeoplevelsen. De mange positive tilbagemeldinger bliver brugt som motivation og anerkendelse af medarbejderne, som gør sig umage hver dag. De kritiske tilbagemeldinger bliver brugt som input til træning og udvikling af medarbejderne – hele tiden med det ene formål at forbedre kundeoplevelsen.

Tiltag, der forbedrer kundeoplevelsen

Der vil også i 2023 blive arbejdet indgående med at forbedre kundeoplevelsen i Jeudan. Kundeoplevelsen er altafgørende for såvel kundernes loyalitet som Jeudans image, og kunderne skal kende Jeudan for ekstraordinær kundeservice og kundekommunikation. Det er hverdag for enhver medarbejder i Jeudan at arbejde med god kundefærd og løbende dygtiggøre sig, og det fokus vil fortsætte gennem øvelser og workshops. At skabe gode kundeoplevelser er tillige en del af undervisningsmaterialet på Jeudanskolen, der afholdes for alle nyansatte medarbejdere.

Som led i en øget kundeorientering har Jeudan etableret en Customer Success-afdeling. Her arbejdes der med at fastholde kunderne og sikre, at de får en god oplevelse med Jeudans produkter. For at lykkes med dette kræves en tættere kunderelation og tydeligere tilstedeværelse hos kunderne. Customer Success skal levere en proaktiv kundebehandling og sikre en god friktions-

fri kundeoplevelse for kunderne. I afdelingens arbejde er det vigtigt at være tæt på kunderne og følge deres behov ved jævnligt at kontakte dem. Den tætte og hyppigere kundedialog har til hensigt at fastholde kunderne i deres nuværende eller et andet af Jeudans lejemål. Ved at servicere kunderne på en proaktiv måde bliver der opbygget tillid, som kan skabe en bedre indgangsvinkel for salg af yderligere ydelser og derigennem opnå en øget tilfredshed.

Interessen for Jeudans energirådgivning har været over al forventning, og showroomet i Bredgade 45 har været godt besøgt i 2022. Her kan eksisterende og potentielle kunder få rådgivning om alt fra indretning af lejemål, materialer og energivenlige muligheder, og se hvordan forskellige bæredygtige produkter fungerer i praksis. Det er også i showroomet, at Jeudan ser frem til at præsentere nogle af de løsninger, som er kommet ud af arbejdet i afdelingen Energi & Miljø, herunder et ambitiøst pilotprojekt med en digital og datadreven tilgang til energirådgivning, som kunderne kan få glæde af i bl.a. showroomet i løbet af 2023.

I 2022 udvidede Jeudan samarbejdet med Meyers og Clever for at kunne give kunderne adgang til flere serviceydelser og dermed styrke de langsigtede kunderelationer. Sammen med Meyers er der udviklet en strategisk samarbejdsaftale, der sikrer, at Jeudans erhvervskunder bl.a. får mulighed for at deltage i attraktive bistroordninger med fokus på økologi og bæredygtig håndtering af madspild. Clever og Jeudan har udviklet et samarbejde omkring opstilling af ladestander til elbiler. Dette samarbejde bliver udvidet i 2023, hvor der vil blive opsat yderligere ladestander i Jeudans parkeringshuse for at møde målet om ladestander på 25 % af alle Jeudans parkeringspladser. Herudover arbejdes der på at få udlejet egnede udearealer ved Jeudans ejendomme til lynladerpladser. I 2023 bliver der bl.a. opført 20 lynladerudtag ved en større ejendom.

Aftalerne med Meyers og Clever, og Jeudans fokus på at levere energirådgivning, er til for at sikre efterspørgslen af serviceydelser fra kunderne og for at understøtte oplevelsen af, at det er nemt at være kunde hos Jeudan. Tiltagene viser også, at Jeudan tager ansvar for både kunderelationen og det omkringliggende samfund.



Rigshospitalet

Københavns Universitet

Botanisk Have

Statens Museum For Kunst

Københavns Universitet

Ørstedsparken

Københavns Universitet

Kong Frederik Hotel

Københavns Rådhus

Scandic Hotel Copenhagen

Radisson SAS Royal Hotel

Nationalmuseet

Christiansborg Slot

Ministerial Bygningerne

Assistens Kirkegård

Saxoparken

Saxoparken

UDSIGTEN TIL JEUDANS EJENDOMME I KØBENHAVN



AKTIONÆRFORHOLD

Jeudans kommunikationspolitik er baseret på åbenhed, redelighed og tilgængelighed. Derfor tilstræber Jeudan, at aktionærerne holdes løbende orienteret om Koncernens udvikling, og at interessen i aktiemarkedet udbredes og styrkes.

AKTIEPRISUDVIKLING

Jeudan-aktien sluttede året i DKK 240 og faldt dermed 12,7 % i 2022.

Kursændring i 2022

Jeudan A/S	-12,7 %
Ejendomsselskaber (CSE4040)	-12,5 %
OMXC (totalindekset)	-6,0 %
OMXC25	-13,5 %

Ikke korrigeret for udbyttebetaling.

Jeudans markedsværdi udgjorde ultimo 2022 DKK 13,3 mia.

Jeudan-aktiens gennemsnitlige samlede afkast (aktieprisudvikling + udbytte) har de seneste fem år været 13,0 % p.a. Det samlede indeks på Nasdaq Copenhagen for ejendomsselskaber har de seneste fem år haft et gennemsnitligt afkast på 9,9 %, og totalindekset på Nasdaq Copenhagen har haft et gennemsnitligt afkast på 12,0 %.

NASDAQ COPENHAGEN

Jeudans aktier er noteret på Nasdaq Copenhagen og indgår i Large Cap Index. Aktien er registreret under fondskode DK 0061282464 og kortnavn JDAN.

Jeudan-aktien havde i 2022 en gennemsnitlig daglig omsætning på DKK 1,3 mio. (2021: DKK 1,2 mio.). Der var ordrer i fondssystemet i 100 % af børsens åbningstid (2021: 100 %), og

ordrerne havde et gennemsnitligt prisspænd på 0,86 % (2021: 0,72 %). Jeudan har en prisstilleraftale med Danske Bank, der sikrer, at der til stadighed stilles såvel bud- som udbudspriser i Jeudan-aktien inden for et prisspænd på 2 %.

AKTIEKAPITAL OG EJERFORHOLD

Jeudans aktiekapital består af 55.432.225 aktier á nom. DKK 20 pr. aktie, svarende til nom. DKK 1.108.644.500.

Aktierne omfatter kun én aktieklasser. Aktierne er omsætningspapirer uden indskrænkninger i omsættelighed og skal lyde på navn og noteres på navn i Selskabets ejerbog.

Selskabets bestyrelse er af generalforsamlingen bemyndiget til ad én eller flere gange indtil 9. april 2024 at forhøje aktiekapitalen med indtil nom. DKK 110.864.450 ved udstedelse af nye aktier uden fortegningsret for Selskabets eksisterende aktionærer. Bestyrelsen er desuden bemyndiget af generalforsamlingen til ad én eller flere gange indtil 9. april 2024 at forhøje aktiekapitalen med indtil nom. DKK 250.000.000 ved udstedelse af nye aktier med fortegningsret for Selskabets eksisterende aktionærer. Bestyrelsens bemyndigelser kan tilsammen maksimalt udnyttes for nom. DKK 250.000.000.

Ultimo 2022 havde Jeudan 4.309 navnenoterede aktionærer, der tilsammen ejede 99,2 % af aktiekapitalen. Heraf var 101 udenlandske aktionærer.

Følgende aktionærer har over for Jeudan oplyst at eje mere end 5 % af Selskabets aktiekapital:

William Demant Invest A/S, Kongebakken 9, 2765 Smørum, har meddelt besiddelse af 23.257.420 aktier, svarende til 42,0 % af aktiekapitalen.

Chr. Augustinus Fabrikker Aktieselskab, Sankt Annæ Plads 13, 1250 København K, har meddelt besiddelse af 22.471.300 aktier, svarende til 40,5 % af aktiekapitalen.

I henhold til en generalforsamlingsbeslutning 20. april 2022 er Selskabets bestyrelse bemyndiget til indtil næste ordinære generalforsamling at lade Selskabet erhverve egne aktier, idet Selskabets samlede beholdning af egne aktier i Selskabet efter erhvervelsen ikke må overstige 10 % af Selskabets aktiekapital.

MEDARBEJDERAKTIEORDNING

Der er igen i 2022 iværksat en medarbejderaktieordning. Ordningen giver medarbejderne mulighed for at konvertere op til 10 % af den årlige bruttoløn til aktier.

Afvikling af medarbejderaktieordningen fra 2021/2022 har medført overførsel af 43.511 egne aktier til medarbejderne i 2022, svarende til DKK 10,7 mio. og 0,08 % af aktiekapitalen. Til dækning af den nye ordning for 2022/2023 har Jeudan i 2022 købt 30.000 egne aktier, svarende til 0,05 % af aktiekapitalen for DKK 8 mio.

Jeudan besidder 41.489 egne aktier, svarende til 0,07 % af aktiekapitalen pr. 31. december 2022 med en samlet værdi på DKK 11,6 mio.

UDBYTTEPOLITIK

Det er Koncernens udbyttepolitik at eventuel overskydende egenkapital – set i forhold til Koncernens kapitalstrategi – investeres eller udbetales kontant til aktionærerne.

Udgør egenkapitalen mindre end 30 % af Koncernens balance, udbetales der ikke udbytte til aktionærerne.

Udgør egenkapitalen mellem 30 % og 40 % af Koncernens balance tilstræbes et samlet udbytte, svarende til maksimalt 50 % af Koncernens resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT), dog således at egenkapitalen ikke kommer under 30 % af Koncernens balance.

Udgør egenkapitalen mere end 40 % af Koncernens balance, vurderer bestyrelsen, at Koncernen er overkapitaliseret. Der tilstræbes derfor et samlet udbytte, der reducerer egenkapitalen til mellem 30 % og 40 % af Koncernens balance.

I overvejelserne om udbytte indgår også udsigterne til kommende kapitalforhøjelser til at kunne foretage yderligere investeringer indenfor en periode på 12-18 måneder samt forventningerne til Koncernens likviditetsudvikling.

UDBYTTE FOR 2022 OG GENERALFORSAMLING

Bestyrelsen vil på generalforsamlingen stille forslag om udbetaling af udbytte på DKK 3,00 pr. aktie for regnskabsåret 2022. Det vil svare til en udlodning på DKK 166 mio., hvilket udgør 20 % af resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT).

Jeudans ordinære generalforsamling afholdes 19. april 2023, kl. 16.30, i Industriens Hus, H. C. Andersens Boulevard 18, 1787 København V.

ØKONOMISK RAPPORTERING

Jeudan offentliggør regnskabsmeddelelser hvert kvartal, og interesserede kan modtage denne økonomiske rapportering pr. e-mail.

Det er ligeledes muligt at få tilsendt selskabsmeddelelser fra Jeudan pr. e-mail ved at tilmelde sig denne service på jeudan.dk.

FINANSKALENDER

28. februar 2023	Årsrapport 2022
19. april 2023	Ordinær generalforsamling
25. maj 2023	Delårsrapport for 1. kvartal 2023
16. august 2023	Delårsrapport for 1.-2. kvartal 2023
9. november 2023	Delårsrapport for 1.-3. kvartal 2023

INVESTORKONTAKT

Jeudan ønsker til stadighed at videreudvikle sin aktive kommunikationspolitik med åben, redelig og tilgængelig information. Jeudan deltager løbende i investormøder m.m. Jeudan står normalt ikke til rådighed for dialog om finansielle forhold i de sidste fire uger op til en regnskabsafslæggelse.

Aktionærer, analytikere, investorer, børsrådgivere og børsrådgivningsfirmaer samt andre interesserede, der har spørgsmål vedrørende Jeudan, er velkomne til at henvende sig til:

Jeudan A/S
Bredgade 30
1260 København K
Danmark
Telefon: 7010 6070

Kontaktperson: Underdirektør Morten Aagaard
(direkte telefon 3947 9116, e-mail maa@jeudan.dk).

Information om Jeudan kan ligeledes findes på hjemmesiden:
jeudan.dk.

Udbytte

		2018	2019	2020	2021	2022
Udbytte pr. aktie	DKK	2,4	0	2,4	2,4	3,0
Udbyttebetaling	DKK mio.	133,0	0,0	133,0	133,0	166,3
Udbytte i forhold til EB VAT	%	20 %	0 %	18 %	17 %	20 %
Resultat pr. aktie	DKK	10,8	15,2	8,1	42,5	60,6
Pay-out ratio	%	22,3 %	0,0 %	29,5 %	5,7 %	4,9 %



MONCLER

MANGO

MONCLER

MANGO

COBENHAGEN
OPERA FESTIVAL
19. - 20. AUGUST

ANSVARLIGHED

Jeudan har udarbejdet en ansvarlighedsrapport, der er offentliggjort på Jeudans hjemmeside på følgende adresse www.jeudan.dk/om-jeudan/ansvarlighed/.

Ansvarlighedsrapporten giver et indblik i Jeudans ambitioner indenfor Environment, Social & Governance (ESG) frem mod udgangen af 2025, ligesom rapporten indeholder ikke-finansielle nøgletal.

Der er tale om en samlet rapportering, der blandt andet indeholder:

- lovpligtig redegørelse for samfundsansvar, jf. årsregnskabslovens § 99 a
- lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse, jf. årsregnskabslovens § 107 b
- lovpligtig redegørelse for mangfoldighedspolitik, jf. årsregnskabslovens § 107 d
- lovpligtig redegørelse for den kønsmæssige sammensætning af ledelsen, jf. årsregnskabslovens § 99 b
- lovpligtig redegørelse for dataetik, jf. årsregnskabslovens § 99 d
- redegørelse i henhold til EU-taksonomiforordningens art. 8.

Som et led i at understøtte Jeudans vedtægtsmæssige formål og langsigtede værdiskabelse, har Jeudan formuleret sit "purpose" blandt andet med henblik på at sikre og fremme en god kultur og gode værdier i Jeudan.

Jeudan er Danmarks største børsnoterede ejendoms- og servicevirksomhed, og dagligt er der mere end 100.000 mennesker, der besøger, arbejder, handler eller bor i en af Koncernens ejendomme. Det forpligter at være den største. Også når det gælder ansvarlighed og at bidrage til samfundet.

Jeudan ejer ca. 200 ejendomme med et samlet areal på ca. 1 mio. m², primært i det centrale København og på Frederiksberg, og har 125 års erfaring i at levere smukke og trygge rammer til tilfredse kunder. Hvert år investeres der et trecifret millionbeløb i at vedligeholde, istandsætte og forbedre ejendommene, og det er både et vigtigt samfundsansvar og ærefuldt at være med til at bevare denne fælles kulturarv og sikre, at de klassiske og ofte fredede og bevaringsværdige bygninger er velholdte og tidsmæssigt anvendelige ind i fremtiden. Jeudan bidrager til at udvikle en hovedstad med liv, puls og udvikling – og som samtidig fremstår ordentlig og vedligeholdt.

Hver dag gør mere end 600 medarbejdere sig umage for at sikre, at Jeudan har velfungerende og ordentlige bygninger med rene omgivelser, tilfredse kunder og stolte ejere. Værdier som ordentlighed, ansvarlighed og tilgængelighed sammen med det overordnede løfte "Ordentlighed forpligter", er væsentlige pejlemærker for alle i Jeudan. Og rammen omkring dem er et trygt, stabilt og udfordrende arbejdsmiljø, og udviklingsmuligheder for den enkeltes faglighed, mål og drømme.

VEDERLAGSRAPPORT

I henhold til selskabslovens § 139 b har Jeudan udarbejdet en vederlagsrapport. Vederlagsrapporten er offentliggjort på Jeudans hjemmeside på følgende adresse www.jeudan.dk/om-jeudan/vederlag/.



Pilestræde 8-16, København K

LEDELSE

BESTYRELSE



NIELS JACOBSEN,
FORMAND

Adm. direktør

Født 31. august 1957

Indvalgt i bestyrelsen i april 2014

Ikke uafhængig

Deltaget i 7 ud af 7 bestyrelsesmøder i 2022.

Formand for nominerings- og vederlagsudvalget. Deltaget i 1 ud af 1 nominerings- og vederlagsudvalgsmøde i 2022.

Bestyrelseskompetencer

Dyb indsigt:

- Strategiske forhold
- Ejendomsbranchekendskab
- Køb/salg af virksomheder og ejendomme
- Økonomiske, finansielle og regnskabsmæssige forhold
- Finansiell regulering
- Virksomhedsledelse
- Risikostyring
- Kapitalmarkedsforhold og børsnotering
- Forretningsudvikling
- Investor Relations og kommunikation

Særlig indsigt:

- Markedsmæssige forhold, kunderelationer og salg

Ledelseshverv

Adm. direktør i:

- William Demant Invest A/S

Bestyrelsesformand i:

- Thomas B. Thriges Fond

Næstformand i:

- ABOUT YOU Holding GmbH

Medlem af bestyrelsen i:

- Nissens

Medlem af Advisory Board for:

- ATP Langsigtet Dansk Kapital

Øvrige ledelseshverv relateret til William Demant Invest:

- Næstformand for bestyrelsen for Demant A/S
- Bestyrelsesformand i Óssur hf. og Vision RT Ltd

Samlet vederlag DKK 900.000.

Antal aktier i Selskabet: 25.725, heraf nærtstående 5.025 (2021: 25.725).

BESTYRELSE



TOM KNUTZEN, NÆSTFORMAND

Professionelt bestyrelsesmedlem

Født 11. april 1962

Indvalgt i bestyrelsen i april 2022

Ikke uafhængig

Deltaget i 4 ud af 6 bestyrelsesmøder i 2022, da Tom Knutzen er indvalgt på generalforsamlingen i 2022

Medlem af nominerings- og vederlagsudvalget. Deltaget i 1 ud af 1 nominerings- og vederlagsudvalgsmøde i 2022

Bestyrelseskompetencer

Dyb indsigt:

- Strategiske forhold
- Køb/salg af virksomheder og ejendomme
- Økonomiske, finansielle og regnskabsmæssige forhold
- Finansiell regulering
- Virksomhedsledelse
- Kapitalmarkedsforhold og børsnotering
- Forretningsudvikling
- Investor Relations og kommunikation

Særlig indsigt:

- Ejendomsbranchekendskab
- Markedsmæssige forhold, kunderelationer og salg
- Risikostyring

Ledelseshverv

Bestyrelsesformand i:

- Chr. Augustinus Fabrikker Aktieselskab
- FLSmidth A/S
- Tivoli A/S

Medlem af bestyrelsen i:

- Givaudan S.A., Schweiz
- Jungbunzlauer Holding AG, Schweiz

Samlet vederlag DKK 600.000.

Antal aktier i Selskabet: 4.000 (2021: 1.250).

BESTYRELSE



HELLE OKHOLM

Professionelt bestyrelsesmedlem

Født 2. maj 1965

Indvalgt i bestyrelsen i april 2017.

Uafhængig

Deltaget i 7 ud af 7 bestyrelsesmøder i 2022

Formand for revisions- og risikoudvalget.

Deltaget i 6 ud af 6 revisions- og risikoudvalgsmøder i 2022

Bestyrelseskompetencer

Dyb indsigt:

- Køb/salg af virksomheder og ejendomme
- Økonomiske, finansielle og regnskabsmæssige forhold
- Finansiell regulering
- Virksomhedsledelse
- Risikostyring
- Kapitalmarkedsforhold og børsnotering

Særlig indsigt:

- Strategiske forhold
- Digitalisering, IT og processer
- Forretningsudvikling

Ledelseshverv

Medlem af bestyrelsen i:

- GF Forsikring A/S
- Lokaltog A/S
- Tiedemann Independent A/S

Medlem af repræsentantskabet i:

- Forenet Kredit f.m.b.a.

Samlet vederlag DKK 525.000.

Antal aktier i Selskabet: 22.000, heraf nærtstående 13.000 (2021: 22.000).

BESTYRELSE



CLAUS GREGERSEN,
Adm. direktør

Født 6. august 1961
Indvalgt i bestyrelsen i april 2017
Ikke uafhængig

Deltaget i 7 ud af 7 bestyrelsesmøder i 2022.
Medlem af revisions- og risikoudvalget fra april 2022. Deltaget i 2 ud af 6 revisions- og risikoudvalgsmøder i 2022.

Bestyrelseskompetencer

- Dyb indsigt:
- Strategiske forhold
 - Køb/salg af virksomheder og ejendomme
 - Finansiell regulering
 - Virksomhedsledelse
 - Markedsmæssige forhold, kunderelationer og salg
 - Risikostyring
 - Kapitalmarkedsforhold og børsnotering
 - Forretningsudvikling
 - Organisation/HR og processer
 - Investor Relations og kommunikation

- Særlig indsigt:
- Ejendomsbranchekendskab
 - Økonomiske, finansielle og regnskabsmæssige forhold

Ledelseshverv

- Adm. direktør i:
- Chr. Augustinus Fabrikker Aktieselskab

Bestyrelsesformand i:

- Skandinavisk Holding A/S
- Kurhotel Skodsborg A/S
- Skodsborg Sundhedscenter A/S
- Skodsborg Sundpark A/S
- STG's Gavefond
- The Scandinavian ApS

Medlem af bestyrelsen i:

- Fritz Hansen A/S
- Gyldendal A/S
- Scandinavian Tobacco Group A/S
- Søren Gyldendal Fonden
- Tivoli A/S
- Axcel Future
- Aktive Ejere

Samlet vederlag DKK 375.000.
Antal aktier i Selskabet: 2.475 (2021: 2.475).

BESTYRELSE



NICKLAS HANSEN
Investment director

Født 2. august 1986
Indvalgt i bestyrelsen i april 2020
Ikke uafhængig

Deltaget i 7 ud af 7 bestyrelsesmøder i 2022
Medlem af revisions- og risikoudvalget.
Deltaget i 6 ud af 6 revisions- og risikoudvalgsmøder i 2022

Bestyrelseskompetencer

- Dyb indsigt:
- Køb/salg af virksomheder og ejendomme
 - Økonomiske, finansielle og regnskabsmæssige forhold

- Særlig indsigt:
- Strategiske forhold
 - Forretningsudvikling
 - Investor Relations og kommunikation

Ledelseshverv

- Investment director i:
- William Demant Invest A/S

Observatør i bestyrelsen hos:

- INVISIO AB
- Vision RT Ltd

Samlet vederlag DKK 375.000.
Antal aktier i Selskabet: 0 (2021: 0).

DIREKTION



PER WETKE HALLGREN
Adm. direktør

Født 8. juli 1962
Adm. direktør, ansat siden 1993

Ledelseshverv

Bestyrelsesformand i:

- CEJ Ejendomsadministration A/S
- CEJ Aarhus A/S
- CEPOS (Center for Politiske Studier)
- DI Ejendom
- Datterselskaber der er 100 % ejet af Jeudan A/S

Medlem af bestyrelsen i:

- Erik Fjeldsøe Fonden
- Foreningen Ofelia Plads
- Forenet Kredit f.m.b.a.
- Nykredit A/S
- Nykredit Realkredit A/S
- Real Care Association

Formand for risikoudvalget og medlem af revisionsudvalget, vederlagsudvalget og nomineringsudvalget i:

- Nykredit A/S
- Nykredit Realkredit A/S

Medlem af repræsentantskabet i:

- Forenet Kredit f.m.b.a.

Antal aktier i Selskabet: 11.205 (2021: 11.205).

DIREKTION



SØREN BERGHOLT ANDERSSON
Direktør & CFO

Født 6. juli 1977
Direktør & CFO, ansat siden 2020

Ledelseshverv

Næstformand for bestyrelsen i:

- Aquilo P/S

Medlem af bestyrelsen i:

- Kapitalforeningen BLS Invest
- Datterselskaber der er 100 % ejet af Jeudan A/S

Antal aktier i Selskabet: 1.110, heraf nærtstående 19 (2021: 0).

ORGANISATION

CHEFGRUPPEN I JEUDAN



*Medlem af Executive Committee

Jeudan vil være "Bedst til medarbejdere". Derfor er det et klart mål at skabe et attraktivt og inspirerende arbejdsmiljø med gode karriere- og udviklingsmuligheder. At kunne tiltrække og fastholde de bedste kunde- og serviceorienterede medarbejdere er afgørende for Jeudans fremtidige vækst og resultater. Derfor er der fokus på, at medarbejderne bliver anerkendt og involveret i udviklingen af Jeudan, og at virksomhedskulturen er præget af indbyrdes respekt, samarbejde på tværs og et stort kundefokus.

DEN DAGLIGE LEDELSE AF JEUDAN

Jeudans øverste daglige ledelse – Executive Committee – forstås af direktionen samt fem direktører. Executive Committee har blandt andet til formål at udstikke og udvikle Jeudans strategiske retning, godkende væsentlige forretningsmæssige initiativer samt sikre den ledelsesmæssige og organisatoriske udvikling indenfor alle forretningsområder.

ORGANISATION OG KUNDEKONTAKT

Jeudans aktiviteter er tilrettelagt med fokus på kundebetjening og tilgængelighed. Derfor suppleres den funktionsopdelte organisation med et kundefokus, som bl.a. betyder, at betjeningen af den enkelte kunde altid bliver koordineret via den samme kundechef fra afdelingen Kunder & Ejendomme.

Kundechefen har mandat til at træffe beslutninger på tværs af den funktionsopdelte organisation, uanset om det drejer sig om bygninger, services eller økonomiske forhold. Alle kunderelationer og ydelser koordineres gennem kundechefen og dennes medarbejdergruppe, som tilsammen har ansvaret for kundeforholdet og ejendommen. For kunden betyder denne organisationsform, at der altid er let tilgængelighed og korte beslutningsveje. For Jeudan betyder den, at der konstant er ledelsesmæssigt og økonomisk overblik over de enkelte ejendomme og kunder.

ORDENTLIGHED FORPLIGTER

Alle medarbejdere i Jeudan er bekendt med og efterlever koncernens værdier: ordentlighed, ansvarlighed og tilgængelighed. Tre afgørende værdier, som alle er med til at definere, hvordan Jeudan agerer i forhold til kunderne.

Udover de tre værdier er der blevet udarbejdet en række kundeløfter, der fungerer som retningslinjer for, hvordan medarbejderne tilgår kunderne:

"Vi vil møde vores kunder, som vi selv gerne vil mødes".

"Vi vil gøre det, vi siger og sige det, vi gør".

"Vi vil skabe overblik, se muligheder og løse udfordringer for vores kunder i et tæt samarbejde, bygget på tillid og dialog".

"Vi vil være til stede når, og hvor, der er brug for os".

Jeudan arbejder løbende med værdigrundlaget. Det sker i en dynamisk proces, hvor der efter behov bliver iværksat nye tiltag og præciseringer af, hvordan værdigrundlaget kan implementeres i den enkelte medarbejders dagligdag – så kundernes oplevelser med Jeudan hele tiden bliver bedre og bedre.

Kundechefens ansvar for kontakt til og samarbejde med den enkelte kunde bliver i sidste ende et fælles ansvar for alle i Jeudan. Arbejdet med kundeorientering og kundeoplevelser er relevant for alle i Jeudan, og enhver medarbejder har derfor en forpligtelse til at skabe gode oplevelser for kunderne – eller at hjælpe deres kollegaer med at skabe dem.



LEDELSES- OG REVISIONSPÅTEGNINGER

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af Koncernens og Selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten for Jeudan A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 med filnavn 529900MIOWOKLZH7MS98-2022-12-31-da.zip i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

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, den 28. februar 2023

DIREKTIONEN

Per Wetke Hallgren
Adm. direktør

Søren Bergholt Andersson
Direktør & CFO

BESTYRELSEN

Niels Jacobsen
(formand)

Tom Knutzen
(næstformand)

Claus Gregersen

Nicklas Hansen

Helle Okholm

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Jeudan A/S

KONKLUSION

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Jeudan A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel Koncernen som Selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af Koncernens og Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af Koncernens og Selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Vores konklusion er konsistent med vores revisionsprotokollat til revisions- og risikoudvalget og bestyrelsen.

GRUNDLAG FOR KONKLUSION

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af Koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Efter vores bedste overbevisning er der ikke udført forbudte ikke-revisionsydelser som omhandlet i artikel 5, stk. 1, i forordning (EU) nr. 537/2014.

Vi blev første gang valgt som revisor for Jeudan A/S den 7. oktober 1999 for regnskabsåret 1999. Vi er genvalgt årligt ved generalforsamlingsbeslutning i en samlet sammenhængende opgaveperiode på 24 år frem til og med regnskabsåret 2022.

CENTRALE FORHOLD VED REVISIONEN

Centrale forhold ved revisionen er de forhold, der efter vores faglige vurdering var mest betydelige ved vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022. Disse forhold blev behandlet som led i vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed og udformningen af vores konklusion herom. Vi afgiver ikke nogen særskilt konklusion om disse forhold.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Den regnskabsmæssige værdi af Koncernens investeringsejendomme udgør DKK 34.639 mio. (2021: DKK 31.012 mio.) inkl. igangværende projekter. Investeringsejendommene værdiansættes til dagsværdi, og

årets samlede dagsværdiregulering udgør en nettoindtægt på DKK 495 mio. (2021: DKK 1.758 mio.), jf. regnskabs note 10, som er indregnet i resultatopgørelsen.

Vi har vurderet, at dagsværdiansættelsen er et centralt forhold ved revisionen som følge af, at investeringsejendomme udgør 93 % (2021: 99 %) af Koncernens samlede aktiver, og som følge af de væsentlige skøn, ledelsen skal udøve i forbindelse med værdiansættelsen. Et anderledes skøn kan have væsentlig indflydelse på Koncernens aktiver, resultat og egenkapital.

Værdiansættelsen til dagsværdi indebærer et væsentligt regnskabsmæssigt skøn som følge af, at ledelsen i forbindelse med vurderingen må skønne over en række faktorer, som påvirker værdiansættelsen væsentligt.

Vi vurderede, at de centrale forhold i forbindelse med værdiansættelsen af investeringsejendomme især knytter sig til følgende elementer i ledelsens værdiansættelsesmodel, og vores revision var derfor fokuseret på disse elementer for de enkelte ejendomme:

1. fastsættelse af lejeniveauer for ledige lokaler som led i opgørelsen af ejendommens nettoresultat
2. fastsættelse af afkastprocent
3. fastsættelse af nødvendige korrektioner til den opgjorte dagsværdi især vedrørende fradrag for forestående vedligeholdelsesarbejder, herunder renovering af ledige lokaler m.v.

De af ledelsen anvendte metoder for dagsværdiansættelsen og de væsentligste elementer heri og forudsætninger herfor er beskrevet i regnskabs note 1.

Forholdet er behandlet således i revisionen

Vi opnåede en forståelse af ledelsens proces for og kontrol med værdiansættelsen af de enkelte ejendomme, udfordrede disse samt sikrede os, at de anvendte metoder og principper var uændrede i forhold til året før.

- Vi vurderede og testede Koncernens kontroller til sikring af en nøjagtig og fuldstændig opgørelse af reguleringer til det budgetterede nettoresultat for de enkelte ejendomme relateret til ledige lokaler. På stikprøvebasis testede vi endvidere, at reguleringer relateret til ledige lokaler var underbygget af markedsdata.
- Vi vurderede og testede Koncernens kontroller i forbindelse med fastlæggelse af afkastprocenter for de enkelte ejendomme. Vi sammenholdte ledelsens interne retningslinjer for fastlæggelse af afkastprocenter med de afkastprocenter, som kunne konstateres ved eksterne markedsrapporter, mægler- og kreditvurderinger, som Jeudan har modtaget i løbet af året, modtagne ejendomsprospekter og sammenlignelige handler. Herudover kontrollerede vi, at den konkret anvendte afkastprocent for de enkelte ejendomme var fastsat i overensstemmelse med ledelsens interne retningslinjer for anvendte afkastprocenter og indhentede på stikprøvebasis forklaring og dokumentation for eventuelle afvigelser.

- Vi vurderede og testede Koncernens kontroller til sikring af en nøjagtig og fuldstændig opgørelse af reguleringer til den opgjorte dagsværdi for den enkelte ejendom især vedrørende fradrag for forestående vedligeholdelsesarbejder, herunder renovering af ledige lokaler m.v. Derudover sammenholdte vi på stikprøvebasis reguleringer foretaget sidste år med de i regnskabsåret faktisk gennemførte renoverings- og ombygningsopgaver.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

ERKLÆRING OM OVERHOLDELSE AF ESEF-FORORDNINGEN

Som et led i revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet for Jeudan A/S har vi udført handlinger med henblik på at udtrykke en konklusion om, hvorvidt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2022, med filnavnet 529900M10WOKLZH7MS98-2022-12-31-da.zip, i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med EU-Kommissionens delegerede forordning 2019/815 om det fælles elektroniske rapporteringsformat (ESEF-forordningen), som indeholder krav til udarbejdelse af en årsrapport i XHTML-format samt iXBRL-opmærkning af koncernregnskabet inklusive noter.

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en årsrapport, som overholder ESEF-forordningen, herunder:

- Udarbejdelse af årsrapporten i XHTML-format
- Udvælgelse og anvendelse af passende iXBRL-tags, herunder udvidelser til ESEF-taksonomien og forankring heraf til elementer i taksonomien, for finansiel information, som kræves opmærket, med udøvelse af skøn hvor nødvendigt
- At sikre konsistens mellem iXBRL-opmærket data og det menneskeligt læsbare koncernregnskab og
- For den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde en årsrapport, som overholder ESEF-forordningen.

Vores ansvar er, baseret på det opnåede bevis, at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsrapporten i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen, og at udtrykke en konklusion. Arten, omfanget og den tidsmæssige placering af de valgte handlinger afhænger af revisors faglige vurdering, herunder vurdering af risikoen for væsentlige afvigelser fra kravene i ESEF-forordningen, uanset om disse skyldes besvigelser eller fejl. Handlingerne omfatter:

- Kontrol af, om årsrapporten er udarbejdet i XHTML-format,
- Opnåelse af en forståelse af selskabets proces for iXBRL-opmærkning og af den interne kontrol vedrørende opmærkningsprocessen,
- Vurdering af fuldstændigheden af iXBRL-opmærkningen af koncernregnskabet inklusive noter,
- Vurdering af, hvorvidt anvendelse af iXBRL-elementer fra ESEF-taksonomien og selskabets oprettelse af udvidelser til taksonomien er passende, når relevante elementer i ESEF-taksonomien ikke er identificeret,
- Vurdering af forankringen af udvidelser til elementer i ESEF-taksonomien, og
- Afstemning af iXBRL-opmærket data med det reviderede koncernregnskab.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, med filnavnet 529900M10WOKLZH7MS98-2022-12-31-da.zip, i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

LEDELSENS ANSVAR FOR KONCERNREGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere Koncernens og Selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere Koncernen eller Selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

REVISORS ANSVAR FOR REVISIONEN AF KONCERNREGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af be-

svigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af Koncernens og Selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om Koncernens og Selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at Koncernen og Selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i Koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Vi afgiver også en udtalelse til den øverste ledelse om, at vi har opfyldt relevante etiske krav vedrørende uafhængighed, og oplyser den om alle relationer og andre forhold, der med rimelighed kan tænkes at påvirke vores uafhængighed og, hvor dette er relevant, tilhørende sikkerhedsforanstaltninger.

Med udgangspunkt i de forhold, der er kommunikeret til den øverste ledelse, fastslår vi, hvilke forhold der var mest betydelige ved revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet for den aktuelle periode og dermed er centrale forhold ved revisionen. Vi beskriver disse forhold i vores revisionspåtegning, medmindre lov eller øvrig regulering udelukker, at forholdet offentliggøres, eller i de yderst sjældne tilfælde, hvor vi fastslår, at forholdet ikke skal kommunikeres i vores revisionspåtegning, fordi de negative konsekvenser heraf med rimelighed ville kunne forventes at veje tungere end de fordele den offentlige interesse har af sådan kommunikation.

København, den 28. februar 2023

Deloitte
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR.nr. 33 96 35 56

Jesper Jørgensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne 9664

RESULTATOPGØRELSE OG TOTALINDKOMSTOPGØRELSE (BELØB I DKK '000)

RESULTATOPGØRELSE	NOTE	Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
Nettoomsætning	3	2.000.604	1.813.573	810.356	706.134
Driftsomkostninger	4, 5	-836.483	-776.334	-218.757	-189.010
Bruttoresultat		1.164.121	1.037.239	591.599	517.124
Salgs- og marketingomkostninger	5	-21.521	-17.157	-21.520	-17.148
Administrationsomkostninger	5, 6	-153.072	-143.703	-103.046	-94.144
Resultat før finansielle poster (EBIT)		989.528	876.379	467.033	405.832
Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber	7	0	0	40.165	23.893
Finansielle indtægter	8	7.258	9.581	16.245	19.087
Finansielle omkostninger	9	-181.430	-117.914	-149.059	-99.088
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)		815.356	768.046	374.384	349.724
Gevinst/tab ejendomme	10	489.292	1.761.805	419.495	1.042.494
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	11	3.007.863	486.482	1.648.895	294.997
Resultat før skat		4.312.511	3.016.333	2.442.774	1.687.215
Skat af årets resultat	12	-953.561	-664.543	-530.990	-365.230
ÅRETS RESULTAT		3.358.950	2.351.790	1.911.784	1.321.985
Årets resultat pr. aktie (DKK)	13	60,65	42,45		
Årets resultat pr. aktie udvandet (DKK)	13	60,65	42,45		
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE					
Årets resultat		3.358.950	2.351.790	1.911.784	1.321.985
Anden totalindkomst		0	0	0	0
TOTALINDKOMST		3.358.950	2.351.790	1.911.784	1.321.985

BALANCE PR. 31. DECEMBER (BELØB I DKK '000)

AKTIVER	NOTE	Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
Investeringsejendomme	15	34.113.231	30.428.509	19.363.407	18.041.567
Domicilejendom	15	202.643	202.639	202.643	202.639
Igangværende projekter investeringsejendomme	15	323.487	380.382	200.228	270.165
Driftsmateriel og inventar	15	48.971	33.658	37.711	22.619
Materielle aktiver i alt		34.688.332	31.045.188	19.803.989	18.536.990
Kapitalandele i tilknyttede selskaber	15	0	0	2.481.706	1.313.081
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	15	0	0	219.017	321.655
Finansielle aktiver i alt		0	0	2.700.723	1.634.736
Langfristede aktiver i alt		34.688.332	31.045.188	22.504.712	20.171.726
Indestående Grundejernes Investeringsfond		9.026	8.792	7.699	7.492
Igangværende arbejder	16	171.928	245.736	0	0
Tilgodehavende fra salg af tjenesteydelser		23.895	27.389	14.779	13.685
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber		0	0	69.443	95.163
Andre tilgodehavender	17	2.145.699	33.301	643.159	21.560
Periodeafgrænsningsposter		9.338	5.984	6.876	4.573
Tilgodehavender i alt		2.359.886	321.202	741.956	142.473
Likvide beholdninger og værdipapirer	18	14.734	2.316	3.614	237
Kortfristede aktiver i alt		2.374.620	323.518	745.570	142.710
AKTIVER I ALT		37.062.952	31.368.706	23.250.282	20.314.436

BALANCE PR. 31. DECEMBER (BELØB I DKK '000)

PASSIVER	NOTE	Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
Aktiekapital	19	1.108.645	1.108.645	1.108.645	1.108.645
Overført resultat		12.198.904	8.970.826	6.823.014	5.042.102
Egenkapital i alt		13.307.549	10.079.471	7.931.659	6.150.747
Realkreditlån	20	18.994.300	16.241.274	10.461.969	9.633.389
Finansieringsinstitutter	20	0	1.242.887	0	1.242.887
Deposita		178.447	158.589	86.643	77.033
Udskudt skat	22	2.868.585	2.215.241	1.213.853	951.554
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser		16.558	15.313	12.916	12.044
Anden gæld		34.499	29.635	9.820	9.047
Langfristede forpligtelser i alt		22.092.389	19.902.939	11.785.201	11.925.954
Realkreditlån	20	110.597	118.758	47.529	51.765
Finansieringsinstitutter	20	540.263	686.516	492.840	619.272
Deposita		202.663	195.259	111.785	110.850
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser		323	301	211	194
Modtagne forudbetalinger fra kunder		95.911	100.990	47.225	48.302
Leverandørgæld		78.731	101.097	19.223	21.467
Gæld til tilknyttede selskaber		0	0	2.505.048	1.285.652
Selskabsskat		551.194	98.404	268.974	51.321
Anden gæld		48.552	49.318	20.302	24.962
Periodeafgrænsningsposter		34.780	35.653	20.285	23.950
Kortfristede forpligtelser i alt	23	1.663.014	1.386.296	3.533.422	2.237.735
Forpligtelser i alt		23.755.403	21.289.235	15.318.623	14.163.689
PASSIVER I ALT		37.062.952	31.368.706	23.250.282	20.314.436
Pantsætninger, garantier samt eventual- og kontraktlige forpligtelser	24				
Øvrige noter	25-33				

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31. DECEMBER (BELØB I DKK '000)

KONCERN	Aktie- kapital	Overført resultat*	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2021	1.108.645	6.754.693	7.863.338
Årets resultat		2.351.790	2.351.790
Anden totalindkomst		0	0
Totalindkomst i alt		2.351.790	2.351.790
Betalt udbytte		-133.037	-133.037
Udbytte egne aktier		37	37
Køb af egne aktier		-10.670	-10.670
Aktiebaseret vederlæggelse		8.013	8.013
Egenkapital 1. januar 2022	1.108.645	8.970.826	10.079.471
Årets resultat		3.358.950	3.358.950
Anden totalindkomst		0	0
Totalindkomst i alt		3.358.950	3.358.950
Betalt udbytte		-133.037	-133.037
Udbytte egne aktier		132	132
Køb af egne aktier		-8.017	-8.017
Salg af egne aktier		10.749	10.749
Aktiebaseret vederlæggelse		-699	-699
Egenkapital 31. december 2022	1.108.645	12.198.904	13.307.549

* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 31. december 2022 med t.DKK 2.061.874 (1. januar 2022: t.DKK 2.061.874, 1. januar 2021: t.DKK 2.061.874)

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31. DECEMBER (BELØB I DKK '000)

MODERSELSKAB	Aktie- kapital	Overført resultat*	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2021	1.108.645	3.855.774	4.964.419
Årets resultat		1.321.985	1.321.985
Anden totalindkomst		0	0
Totalindkomst i alt		1.321.985	1.321.985
Betalt udbytte		-133.037	-133.037
Udbytte egne aktier		37	37
Køb af egne aktier		-10.670	-10.670
Aktiebaseret vederlæggelse		8.013	8.013
Egenkapital 1. januar 2022	1.108.645	5.042.102	6.150.747
Årets resultat		1.911.784	1.911.784
Anden totalindkomst		0	0
Totalindkomst i alt		1.911.784	1.911.784
Betalt udbytte		-133.037	-133.037
Udbytte egne aktier		132	132
Køb af egne aktier		-8.017	-8.017
Salg af egne aktier		10.749	10.749
Aktiebaseret vederlæggelse		-699	-699
Egenkapital 31. december 2022	1.108.645	6.823.014	7.931.659

* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 31. december 2022 med t.DKK 2.061.874 (1. januar 2022: t.DKK 2.061.874, 1. januar 2021: t.DKK 2.061.874)

PENGESTRØMSOPGØRELSE (BELØB I DKK '000)

PENGESTRØMSOPGØRELSE	NOTE	Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
Resultat før finansielle poster (EBIT)		989.528	876.379	467.033	405.832
Modtagne finansielle indtægter		7.258	9.581	16.245	19.087
Betalte finansielle omkostninger		-181.390	-118.137	-149.209	-99.529
Resultatført aktiebaseret vederlæggelse		-699	8.013	-699	8.013
Regnskabsmæssige afskrivninger/nedskrivninger		15.659	19.865	12.128	11.235
Modtaget/betalt selskabsskat		-100.228	-4.265	-50.833	8.085
Pengestrømme før ændring i driftskapital		730.128	791.436	294.665	352.723
Ændring i driftskapital:					
Tilgodehavender		66.866	-126.946	10.545	6.032
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser		1.267	443	889	686
Leverandørgæld m.m.		-46.500	18.557	1.208.642	332.623
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt		751.761	683.490	1.514.741	692.064
Igangværende projekter investeringsejendomme		-753.986	-365.348	-575.902	-219.347
Forbedringer investeringsejendomme		-118.554	-183.031	-76.608	-149.128
Forbedringer domicilejendom		-420	-42	-420	-42
Køb investeringsejendomme med fradrag af deposita mm.		-199.670	-603.175	-199.670	-468.744
Salg investeringsejendomme med fradrag af deposita mm.		68.325	122.411	4.067	89.845
Køb af kapitalandel i tilknyttet selskab		0	0	0	-134.520
Virksomhedsovertagelse	29	-1.093.634	0	-1.128.460	0
Likvide beholdninger som er frigivet/deponeret		0	108.800	0	106.500
Driftsmateriel og inventar netto		-27.443	-20.420	-25.898	-15.363
Udlån og tilgodehavender		0	0	102.638	215.218
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt		-2.125.382	-940.805	-1.900.253	-575.581
Optagelse af realkreditlån		1.776.635	5.823.972	686.818	3.865.109
Indfrielse af realkreditlån		-9.394	-4.516.283	21	-2.963.313
Indfrielse af lån hos finansieringsinstitutter		0	-677.953	0	-677.953
Afdrag på realkreditlån		-119.749	-119.353	-51.890	-53.696
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter		-177.184	-212.475	-177.184	-212.475
Modtagne deposita, netto		14.973	12.806	10.545	4.190
Betalt udbytte		-132.905	-133.000	-132.905	-133.000
Køb af egne aktier		-8.017	-10.670	-8.017	-10.670
Salg af egne aktier		10.749	0	10.749	0
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt		1.355.108	167.044	338.137	-181.808
Nettoændring i alt		-18.513	-90.271	-47.375	-65.325
Likviditet 1. januar		-507.016	-416.745	-441.851	-376.526
Likviditet 31. december		-525.529	-507.016	-489.226	-441.851
Likvide beholdninger ifølge regnskab		14.734	2.316	3.614	237
Træk på driftskreditter		-540.263	-509.332	-492.840	-442.088
Likviditet 31. december		-525.529	-507.016	-489.226	-441.851
Kreditfaciliteter		1.795.000	1.395.000	1.795.000	1.395.000
Finansielle reserver 31. december		1.269.471	887.984	1.305.774	953.149

NOTEOVERSIGT

1. Væsentlig regnskabspraksis, regnskabsmæssige skøn og vurderinger
2. Segmentoplysninger Koncern
3. Nettoomsætning
4. Driftsomkostninger
5. Personaleomkostninger
6. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor
7. Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber
8. Finansielle indtægter
9. Finansielle omkostninger
10. Gevinst/tab ejendomme
11. Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser
12. Skat af årets resultat
13. Resultat pr. aktie
14. Udbytte
15. Langfristede aktiver
16. Igangværende arbejder
17. Andre tilgodehavender
18. Likvide beholdninger og værdipapirer
19. Aktiekapital
20. Finansielle gældsforpligtelser
21. Finansielle gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet
22. Udskudt skat
23. Kortfristede forpligtelser
24. Pantsætninger, garantier samt eventual- og kontraktlige forpligtelser
25. Kontraktlige lejeindtægter
26. Finansielle risici og finansielle instrumenter
27. Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter
28. Nærtstående parter
29. Virksomhedsoverdragelse
30. Ny regnskabsregulering
31. Begivenheder efter balancedagen
32. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse
33. Anvendt regnskabspraksis

1. VÆSENTLIG REGSKABSPRAKSIS, REGSKABSMÆSSIGE SKØN OG VURDERINGER

Koncernregnskabet og moderselskabsregnskabet for 2022 for henholdsvis Koncernen og Jeudan A/S aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber jf. IFRS bekendtgørelsen.

Koncernregnskabet og moderselskabsregnskabet er aflagt på basis af historiske kostpriser, bortset fra investeringsejendomme, igangværende projekter investeringsejendomme og visse finansielle forpligtelser herunder afledte finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi.

Koncernregnskabet og moderselskabsregnskabet for 2022 er aflagt i overensstemmelse med de nye og ændrede standarder (IFRS/IAS) samt nye fortolkningsbidrag (IFRIC), der gælder for regnskabsår, der begynder 1. januar 2022.

EU-Kommissionens delegerede forordning 209/815 om det fælles digitale rapporteringsformat (ESEF-forordningen) kræver anvendelse af et særligt digitalt rapporteringsformat for årsrapporter for børsnoterede virksomheder i EU. Mere præcist indeholder ESEF-forordningen krav om udarbejdelse af årsrapporten i XHTML-format med iXBRL-opmærkning af koncernregnskabet inklusive noter. Jeudan A/S' iXBRL-opmærkning er foretaget mod den ESEF-taksonomi, der er medtaget i bilagene til ESEF-forordningen og udviklet på basis af den IFRS-taksonomi, der er offentliggjort af IFRS Foundation. Der er ved årsrapporten for 2022 anvendt 2021-versionen af ESEF-taksonomien.

Regnskabsposterne i koncernregnskabet er XBRL-opmærket til de elementer i ESEF-taksonomien, der er vurderet at svare til regnskabsposternes indhold. For regnskabsposter, der ikke er vurderet at være dækket af regnskabsposter defineret i taksonomien, er der indarbejdet virksomhedsspecifikke udvidelser til taksonomien (extensions). Disse udvidelser er - bortset fra subtotaler - forankret til standard elementer i ESEF-taksonomien. Den af ledelsen godkendte årsrapport består i overensstemmelse med kravene i ESEF-forordningen af en zip-fil 529900MI0WOKLZH7MS98-2022-12-31-da.zip, der indeholder en XHTML-fil, der kan åbnes med standard webbrowsers, og en række tekniske XBRL-filer, der muliggør maskinelt udtræk af de indarbejdede XBRL-data.

Implementeringen af de nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag for 2022 har ikke medført ændringer i regnskabspraksis.

Standarder og fortolkningsbidrag, som endnu ikke er trådt i kraft, er omtalt i note 30.

De væsentligste elementer af anvendt regnskabspraksis og regnskabsmæssige skøn er beskrevet nedenfor. Anvendt regnskabspraksis i øvrigt er beskrevet i note 33.

I forbindelse med aflæggelsen af koncernregnskabet og moderselskabsregnskabet er der anlagt væsentlighedsbetragtninger, således at der ikke gives noteoplysninger vedrørende regnskabsposter eller elementer heraf, der er ubetydelige eller uvæsentlige for Koncernen og årsregnskabet.

INVESTERINGSEJENDOMME

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel jf. nedenfor. Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved vurdering af dagsværdierne.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Gevinst/tab ejendomme".

Igangværende projekter på investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter direkte henførbare omkostninger inkl. finansielle omkostninger på lån til finansiering af igangværende projekter. Igangværende projekter på investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

Særindretninger, der tilbagebetales ved et tidsbegrænset tillæg til lejen, måles til kostpris og afskrives lineært over den tidsbegrænsede periode.

Forudbetaling for investeringsejendomme måles til kostpris.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Med udgangspunkt i den ovenfor beskrevne regnskabspraksis har ledelsen foretaget følgende regnskabsmæssig vurdering, der har haft en betydelig indflydelse på årsregnskabet.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i et detaljeret budget for den enkelte ejendom for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som Jeudan p.t. anser for mest velegnet til værdiansættelse af Jeudans portefølje.

To ejendomme er værdiansat ved anvendelse af Discounted Cash Flow modellen, blandt andet som følge af hjemfaldspligt. Værdien af disse ejendomme svarer til 1,1 % af Koncernens samlede ejendoms-værdier (2021: 1,2 %).

Jeudan har i en længere årrække anvendt afkastmodellen med samme hovedelementer:

1 +	Årlige lejeindtægter
2 +/-	Eventuel regulering af eksisterende leje til anslået markedsleje
3 -	Driftsomkostninger
4 -	Ind- og udvendig vedligeholdelse
5 -	Administration
=	Nettoresultat (sum af 1 til 5)
6 /	Afkastprocent
=	Kapitaliseret nettoresultat (nettoresultat / 6)
7 +	Refusionssaldi
8 -	Korrektioner til dagsværdi
=	Dagsværdi (kapitaliseret nettoresultat + 7 - 8)

1. VÆSENTLIG REGNSKABSPRAKSIS, REGNSKABSMÆSSIGE SKØN OG VURDERINGER (FORTSAT)

1. ÅRLIGE LEJEINDTÆGTER

Modellen tager udgangspunkt i de forventede lejeindtægter for det kommende år. For ledige arealer er markedslejen forsigtigt anslået. Der medtages eventuelle øvrige indtægter fra ejendommens drifts- og energiregnskaber.

2. REGULERING TIL MARKEDSLEJE

I ejendomme, hvor Jeudan vurderer at den faktiske leje afviger væsentligt fra markedslejen, reguleres den aktuelle leje til den forventede genudlejningsleje.

3. DRIFTSOMKOSTNINGER

Samtlige faktiske driftsomkostninger fratrækkes. De omfatter blandt andet skatter og afgifter, forsikringer, serviceabonnementer, renholdelse, ejendomsservice, forsyning, ejerens andel af drifts- og energiodgifter etc.

4. IND- OG UDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE

En væsentlig andel af vedligeholdelsesomkostningerne på erhvervs-ejendomme afholdes af kunderne, men det kan variere afhængig af de konkrete kontraktvilkår. Til løbende udvendig vedligeholdelse hensættes på erhvervs-ejendomme gennemsnitlig DKK 30 pr. m² årligt (2021: DKK 30 pr. m²). På erhvervslejemål hensættes der ikke til løbende indvendig vedligeholdelse, da disse udgifter afholdes af kunderne.

For så vidt angår ejendomme, hvor boligreguleringsloven og lejeloven fastsætter lovpligtige hensættelser, anvendes disse hensættelser til både ind- og udvendig vedligeholdelse, i alt ca. DKK 130 pr. m² årligt (2021: DKK 130 pr. m²).

Udover hensættelser til løbende vedligeholdelse foretages reservationer til indretning af ledige lejemål og eventuelle udvendige renoveringsprojekter på ejendommene. Reservationerne beregnes på grundlag af konkrete projekter eller erfaringstal og fradrages i ejendommens opgjorte markedsværdi jf. nedenfor pkt. 8.

5. ADMINISTRATION

Til administration af ejendomme hensættes et beløb, der er baseret på erfaringer om faktisk anvendte omkostninger. Der er gennemsnitligt hensat 2 % af lejeindtægterne (2021: 2 %).

6. AFKASTPROCENT

Afkastprocenten fastsættes af Jeudan på grundlag af dels udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype og ejendommens beliggenhed, dels erfaringer ved finansiering, køb og salg, og dels ændringer i – og vurderinger af – den enkelte ejendoms forhold.

For at vurdere udviklingen i markedsforholdene anvender Jeudan blandt andet følgende kilder:

- Jeudan præsenteres løbende for nye ejendomsinvesteringer. Henvendelserne kommer fra ejendomsmæglere, realkredit- og finansieringsinstitutter samt ejendomsinvestorer. I denne proces kan Jeudan vurdere markedsafkastet og øvrige væsentlige faktorer for de forskellige ejendomssegmenter, dels for investeringer Jeudan selv foretager, dels for transaktioner som foretages af andre investorer, hvor Jeudan har detaljeret kendskab til de konkrete ejendommens forhold.
- Jeudan optager løbende finansiering hos de finansielle samarbejdspartnere (realkredit- og finansieringsinstitutter), der har en betydelig markedsandel af realkreditfinansiering i Danmark. I forbindelse hermed gennemfører långiverne en selvstændig vurdering af hver enkelt ejendom. Yderligere afholder direktionen og/eller ledelsen i Finans møde med de finansielle samarbejdspartnere hvert kvartal, hvor blandt andet prisudviklingen på investeringsmarkedet og udlejningsmarkedet drøftes. Igennem en længere årrække – også i 2022 – har institutternes vurderinger i finansieringsøjemed i al væsentlighed svaret til både Jeudans egne vurderinger og anskaffelsesummer på nye investeringer.

Interval for anvendte afkastprocenter	Andel af portefølje	Gennemsnitligt afkast	Gennemsnitlig pris pr. m ²
Afkastprocent: Over 8,00 %	0,3 %	8,5 %	10.336
Afkastprocent: 7,00 % til 7,99 %	1,1 %	7,2 %	9.260
Afkastprocent: 6,00 % til 6,99 %	1,3 %	6,6 %	10.965
Afkastprocent: 5,50 % til 5,99 %	0,0 %	5,6 %	38.542
Afkastprocent: 5,00 % til 5,49 %	1,8 %	5,2 %	17.350
Afkastprocent: 4,50 % til 4,99 %	3,6 %	4,6 %	34.090
Afkastprocent: 4,25 % til 4,49 %	4,8 %	4,3 %	23.405
Afkastprocent: 4,00 % til 4,24 %	13,9 %	4,1 %	31.004
Afkastprocent: 3,75 % til 3,99 %	24,4 %	3,8 %	47.351
Afkastprocent: 3,50 % til 3,74 %	41,7 %	3,5 %	48.060
Afkastprocent: < 3,50 %	7,1 %	3,0 %	45.523
Samlet for porteføljen	100,0 %	3,8 %	37.431

Tabellen viser fordelingen af anvendte afkastprocenter på hele porteføljen samt den gennemsnitlige pris pr. m².

1. VÆSENTLIG REGNSKABSPRAKSIS, REGNSKABSMÆSSIGE SKØN OG VURDERINGER (FORTSAT)

- Jeudan afholder løbende møder med de større ejendomsmægler-virksomheder i København, og på disse møder drøftes blandt andet udviklingen i ejendomspriserne.
- Jeudans markedsandel i København giver indsigt i områdets udbud- og efterspørgselsforhold vedrørende investering og udlejning.

Disse kilder kombineret med løbende analyserapporter fra ejendomsmæglere m.fl. og Jeudans øvrige observationer på ejendomsmarkedet samt den enkelte ejendoms forhold danner grundlaget for fastsættelse af en afkastprocent for hver enkelt ejendom.

7. REFUSIONSSALDI

Refusionssaldi opgøres som deposita, forudbetalt leje og positivt indestående på vedligeholdelseskonti i henhold til lejelovens §§ 117 og 119.

8. KORREKTIONER TIL DAGSVÆRDIEN

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi i form af reservationer (fradrag) til forestående renoverings- og ombygningsopgaver, ejendomme med hjemfaldsforpligtelse eller lignende.

Værdiansættelse af Jeudans ejendomme resulterede i en dagsværdiregulering på DKK 495 mio. (2021: DKK 1.758 mio.). Ejendommens markedsværdi er værdiansat til et gennemsnitligt afkast på 3,8 % mod 3,8 % i 2021. I forhold til bogført værdi svarer afkastet til 4,1 % mod 4,1 % i 2021.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene påvirkes primært af udviklingen i ejendommens nettoresultat og afkastkrav.

Følsomheden ved ændringer i Jeudans afkastkrav er belyst i tabellen på side 19. Tabellen viser effekten på ejendommens dagsværdi, egenkapitalen, indre værdi pr. aktie og dagsværdi pr. m² ved ændring i afkastprocenten i intervaller af hhv. +/- 0,25 procentpoint. Ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil ejendommens dagsværdi falde med DKK 3.799 mio. (2021: DKK 3.732 mio.). Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point medføre en stigning i dagsværdien på DKK 4.867 mio. (2021: DKK 4.845 mio.).

På tilsvarende vis vil en generel ændring i den gennemsnitlige årlige leje i ejendomsporteføljen påvirke dagsværdien, dagsværdien pr. m², egenkapitalen samt indre værdi pr. aktie. En gennemsnitlig reduktion på DKK 30 pr. m², svarende til -2 %, vil medføre en reduktion i ejendommens værdi på DKK 732 mio. (2021: DKK 765 mio.) jfr. tabellen på side 24. Den gennemsnitlige årlige erhvervsleje udgør DKK 1.649 pr. m² ultimo 2022 (2021: DKK 1.512 pr. m²).

Udlejningsprocenten i Jeudans ejendomme ekskl. udviklingsejendomme var ved udgangen af 2022 97,1 målt på lejeindtægter (2021: 98,1). Et fald i udlejningsprocenten på 5 procentpoint vil medføre en nedgang i lejeindtægterne på ca. DKK 82 mio. (2021: DKK 75 mio.).

FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTELSE OG AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Til finansiering af investeringsejendomme anvender Koncernen realkreditlån og lån fra finansieringsinstitutter med lang løbetid. Lånene optages med enten fast eller variabel rente. Ved lån med variabel rente dækkes risikoen for stigende rente ved anvendelse af renteaftaler for en længere periode. Herved opnås blandt andet en delvis afbalanceret påvirkning af dagsværdien ved ændringer i markedsrenten, da ændringer i markedsrenten over tid og under visse forudsætninger kan påvirke dagsværdien for henholdsvis investeringsejendomme og de dertil tilknyttede finansielle gældsforpligtelser med modsat rettet fortegn.

Finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter (bortset fra driftskreditter, der måles til amortiseret kostpris), herunder afledte finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter, herunder afledte finansielle instrumenter, til dagsværdi med indregning i resultatopgørelsen, tilsvarende måling af investeringsejendomme.

Denne metode er blandt andet valgt for at tilvejebringe en indregningsoverensstemmelse mellem aktiver og passiver, idet der efter Koncernens opfattelse kan være visse økonomiske sammenhænge mellem nogle af de væsentlige faktorer, der bestemmer dagsværdien for en investeringsejendom og dagsværdien af de tilknyttede finansielle gældsforpligtelser. Koncernen anvender således ikke de regnskabsmæssige betingelser for sikring, da det vil medføre en indregnings- og målingsuoverensstemmelse.

Renteaftaler anvendes alene til afdækning af renterisiko på finansielle gældsforpligtelser, der er variabelt forrentet. Dagsværdien heraf præsenteres sammen med andre tilgodehavender.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser".

Ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser opgøres gevinst/tab i forhold til dagsværdien primo regnskabsåret og indregnes i resultatopgørelsen under posten "Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, driftskreditter, gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

2. SEGMENTOPLYSNINGER KONCERN

Ledelses- og rapporteringsmæssigt er Koncernen opdelt i to forretningsmæssige segmenter. Segmentet "Investeringsejendomme" omfatter investering i og udlejning af kontor-, bolig- og detailejendomme primært i København og på Frederiksberg. Segmentet "Service" leverer ejendomsrelaterede serviceydelser til egne såvel som eksterne kunder.

Varesalg mv. mellem segmenterne er opgjort til faktiske afregningspriser, der svarer til markedspriserne for de pågældende varer, tjenesteydelser mv.

Samtlige Koncernens investeringsejendomme er beliggende på Sjælland. Koncernens ejendomsportefølje er primært beliggende i det strategiske fokusområde København og Frederiksberg, hvorfor Koncernen ikke har en geografisk segmentopdeling.

Ingen af Koncernens kunder tegner sig for mere end 10 % af Koncernens samlede nettoomsætning.

	Investerings- ejendomme 2022	Investerings- ejendomme 2021	Service 2022	Service 2021	Koncern 2022	Koncern 2021
Nettoomsætning til eksterne kunder	1.399.420	1.241.275	601.184	572.298	2.000.604	1.813.573
Nettoomsætning mellem segmenter	19.419	17.119	273.278	200.771	0	0
Nettoomsætning 1)	1.418.839	1.258.394	874.462	773.069	2.000.604	1.813.573
Driftsomkostninger 2)	-313.197	-291.841	-795.473	-684.335	-836.483	-776.334
Bruttoresultat	1.105.642	966.553	78.989	88.734	1.164.121	1.037.239
Salgs- og marketingomkostninger	-21.520	-17.156	-1	-1	-21.521	-17.157
Administrationsomkostninger	-128.878	-121.919	-32.680	-27.346	-153.072	-143.703
Resultat før finansielle poster (EBIT)	955.244	827.478	46.308	61.387	989.528	876.379
Finansielle poster, netto	-176.275	-110.791	1.915	2.372	-174.172	-108.333
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	778.969	716.687	48.223	63.759	815.356	768.046
Gevinst/tab ejendomme	489.292	1.761.805	0	0	489.292	1.761.805
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	3.007.863	486.482	0	0	3.007.863	486.482
Segmentresultat før skat 3)	4.276.124	2.964.974	48.223	63.759	4.312.511	3.016.333
Skat af årets segmentresultat	-945.486	-652.896	-10.679	-14.375	-953.561	-664.543
Årets segmentresultat	3.330.638	2.312.078	37.544	49.384	3.358.950	2.351.790
Segmentaktiver i alt 4)	36.873.101	31.093.364	499.762	528.517	37.062.952	31.368.706
Segmentforpligtelser i alt 5)	23.610.622	21.104.116	213.747	280.045	23.755.403	21.289.235
Tilgang af langfristede materielle aktiver	1.097.792	1.191.379	7.059	5.631		
Afskrivninger	19.305	12.072	1.136	8.007		
Årets regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	1.519	4.452	-1	108		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 292.697 mod t.DKK 217.890 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 272.187 mod t.DKK 199.842 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 11.836 mod t.DKK 12.400 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 309.911 mod t.DKK 253.175 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 68.966 mod t.DKK 94.926 for samme periode sidste år.

3. NETTOOMSÆTNING

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Lejeindtægter fra Investeringsejendomme	1.370.177	1.223.801	759.246	693.053
Andre indtægter fra Investeringsejendomme	29.243	17.474	51.110	13.081
Salgsværdi af årets produktion inkl. igangværende arbejder (Service)	515.042	496.165	0	0
Øvrig omsætning Service	86.142	76.133	0	0
Nettoomsætning i alt	2.000.604	1.813.573	810.356	706.134

Koncernens nettoomsætning fra Investeringsejendomme omfatter lejeindtægter fra udlejning af lokaler samt andre indtægter i form af salg af serviceydelser i tilknytning til lokalene.

Nettoomsætning fra Service omfatter levering af reparations- og renoveringsopgaver, der indregnes over tid, mens øvrig omsætning fra Service består af faste serviceaftaler vedrørende drift, renhold og service af bygninger og anlæg.

4. DRIFTSOMKOSTNINGER

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Driftsomkostninger Investeringsejendomme	293.778	274.722	218.757	189.010
Driftsomkostninger Service	542.705	501.612	0	0
Driftsomkostninger i alt	836.483	776.334	218.757	189.010
Heraf direkte driftsomkostninger vedr. ikke udlejede Investeringsejendomme	3.787	2.791	3.372	2.648

5. PERSONALEOMKOSTNINGER

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Bestyrelshonorar	2.775	2.775	2.775	2.775
Gager og lønninger	345.251	329.566	123.073	121.054
Bidragbaserede pensioner	29.409	26.637	10.947	9.497
Refusion fra offentlige myndigheder	-7.271	-7.529	-1.625	-1.569
Andre omkostninger til social sikring	3.697	4.352	747	1.285
Personaleomkostninger i alt	373.860	355.801	135.916	133.042
Gennemsnitligt antal beskæftigede	637	598	190	171
Personaleomkostningerne er fordelt således:				
Driftsomkostninger	256.158	233.380	22.963	15.106
Salgs- og marketingomkostninger	13.288	9.892	13.288	9.892
Administrationsomkostninger	104.414	112.529	99.665	108.044
Personaleomkostninger i alt	373.860	355.801	135.916	133.042

I 2022 er der igen opstartet en medarbejderaktieordning, som løber for perioden 1. april 2022 til 31. marts 2023. Ordningen er en bruttolønsordning, som giver medarbejderne mulighed for at konvertere op til 10 % af den årlige bruttoløn til aktier.

Der er i 2022 ca. 185 medarbejdere, som har benyttet sig af ordningen, og har købt aktier til en kurs på DKK 271,00 pr. aktie (kursen er beregnet hen over en periode på 5 dage fra 14. marts 2022 til 18. marts 2022). Der er udgiftsført et beløb på DKK 7,3 mio. i regnskabet pr. 31. december 2022.

Vederlag til bestyrelse og direktion kan specificeres således:

	Bestyrelse		Direktion	
	2022	2021	2022	2021
Bestyrelshonorar	2.775	2.775	0	0
Gage	0	0	10.864	9.345
Bonus	0	0	115	0
Personalegoder	0	0	27	44
Vederlag i alt	2.775	2.775	11.006	9.389

Direktionen udgøres af Per W. Hallgren og Søren B. Andersson. Søren B. Andersson er indtrådt i direktionen pr. 1. september 2022 og indgår dermed i ovennævnte tal for perioden 1. september 2022 til 31. december 2022.

Ansættelseskontrakterne for direktionen følger almindelige vilkår. Opsigelsesvarslet i Per W. Hallgrens kontrakt udgør 18 måneder fra Jeudans side og 8 måneder fra Per W. Hallgrens side. Opsigelsesvarslet i Søren B. Anderssons kontrakt udgør 8 måneder fra Jeudans side og 4 måneder fra Søren B. Anderssons side. Ved Per W. Hallgrens pensionering udbetaler Jeudan en fratrædelsesgodtgørelse svarende til 12 måneders bruttovederlag.

I tilfælde af Per W. Hallgrens dødsfald under ansættelsen skal Jeudan udbetale et beløb svarende til 50 % af bruttovederlaget til boet.

Søren B. Andersson er omfattet af en 3-årig bonusordning med udløb ved udgangen af regnskabsåret 2023. Bonusordningen har en maksimal værdi på DKK 1,5 mio. og er knyttet op på fem specifikke mål relateret til regnskab (op til 40 %), ESG (op til 10 %), kunde- og medarbejdertilfredshed (op til 40 %) og uopsagt stilling (10 %). Ved udgangen af 2022 vurderes den samlede værdi af bonusordningen at udgøre ca. DKK 1,1 mio., og for regnskabsåret 2022 er der udgiftsført DKK 346.154 til dækning heraf, hvoraf DKK 115.385, svarende til perioden 1. september 2022 til 31. december 2022, er indarbejdet i ovenstående skema. Ved ophør af arbejdsforholdet forinden udløb af bonusordningen, har Søren B. Andersson krav på en andel af bonusværdien.

Herudover har ingen medlemmer af bestyrelse og direktion krav på vederlag ved ophør af arbejdsforholdet.

6. HONORAR TIL GENERALFORSAMLINGSVALGT REVISOR

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Lovpligtig revision	1.261	926	461	387
Andre erklæringer med sikkerhed	0	85	0	48
Skatterådgivning	6	117	6	117
Andre ydelser	141	32	247	32
Honorarer i alt	1.408	1.160	714	584

Honorar til Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab på t.DKK 147 for ikke-revisionsmæssige ydelser omfatter skattemæssig rådgivning vedrørende køb af selskab, rådgivning vedrørende diverse rapporteringer samt anden moms- og regnskabsmæssig rådgivning.

7. RESULTAT AF KAPITALANDELE I TILKNYTTET SELSKABER

	Moderselskab	
	2022	2021
Nedskrivning af kapitalandele og tilgodehavende i tilknyttede selskaber	0	0
Tilbageførsel af nedskrivning af kapitalandele og tilgodehavende i tilknyttede selskaber	40.165	23.893
Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber i alt	40.165	23.893

Kapitalandele og tilgodehavender i tilknyttede selskaber måles i moderselskabets regnskab til kostpris. Hvis kostprisen overstiger kapitalandelens eller tilgodehavendets genindvindingsværdi nedskrives til denne lavere værdi.

Jeudan III A/S har i 2022 realiseret et overskud på t.DKK 37.358, hvorved genindvindingsværdien er forøget. Herudover er genindvindingsværdien af kapitalandel i Jeudan VIII A/S forøget med t.DKK 2.807, hvorefter tidligere nedskrivninger er tilbageført.

Som konsekvens heraf er der foretaget tilbageførsel af tidligere nedskrivninger af kapitalandel i Jeudan III A/S og Jeudan VIII A/S med i alt t.DKK 40.165 i 2022.

8. FINANSIELLE INDTÆGTER

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Renter af tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	-	-	9.307	10.141
Renter af bankindestående mv.	1.088	1.116	1.044	925
Andre finansielle indtægter	631	945	355	501
Renteindtægter af finansielle aktiver, der ikke måles til dagsværdi via resultatet	1.719	2.061	10.706	11.567
Renter af gæld til finansieringsinstitutter	5.539	7.520	5.539	7.520
Finansielle indtægter i alt	7.258	9.581	16.245	19.087

9. FINANSIELLE OMKOSTNINGER

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Renter af gæld til tilknyttede selskaber	-	-	41.513	22.470
Renter af gæld til finansieringsinstitutter	24.559	21.122	23.489	20.886
Øvrige finansielle omkostninger	1.332	1.142	962	581
Renteomkostninger for finansielle forpligtelser, der ikke måles til dagsværdi via resultatet	25.891	22.264	65.964	43.937
Renter af gæld til realkreditinstitutter	155.539	95.650	83.095	55.151
Finansielle omkostninger i alt	181.430	117.914	149.059	99.088

10. GEVINST/TAB EJENDOMME

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
<i>Dagsværdireguleringer</i>				
Opskrivning investeringsejendomme	1.061.355	2.003.128	687.435	1.217.595
Nedskrivning investeringsejendomme	-566.364	-245.334	-268.790	-174.520
	494.991	1.757.794	418.645	1.043.075
<i>Realiserede gevinst/tab</i>				
Gevinst/tab ved salg af ejendomme	-5.699	4.011	850	-581
Gevinst/tab ejendomme i alt	489.292	1.761.805	419.495	1.042.494

11. GEVINST/TAB FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTELSE

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
<i>Dagsværdireguleringer</i>				
Dagsværdiregulering realkreditlån	74.703	-18.411	37.930	-14.859
Dagsværdiregulering renteaftaler	2.950.770	523.541	1.619.501	317.261
	3.025.473	505.130	1.657.431	302.402
<i>Realiserede gevinst/tab</i>				
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-89	8.064	457	9.794
Låneomkostninger	-17.521	-26.712	-8.993	-17.199
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser i alt	3.007.863	486.482	1.648.895	294.997

12. SKAT AF ÅRETS RESULTAT

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Aktuel skat	548.331	106.803	268.485	55.235
Udskudt skat	405.067	557.740	262.299	309.995
Regulering selskabsskat vedrørende tidligere år	163	0	206	0
Skat af årets resultat i alt	953.561	664.543	530.990	365.230
Skat af årets resultat kan forklares således				
Beregnet 22% skat af resultat før skat	948.752	663.593	537.410	371.188
Skatteeffekt af:				
Ikke skattepligtige indtægter og fradragsberettigede omkostninger	4.646	950	2.211	-701
Regulering vedrørende tidligere år	163	0	206	0
Tilbageførsel af nedskrivning kapitalandele tilknyttede selskaber	0	0	-8.837	-5.257
Skat af årets resultat i alt	953.561	664.543	530.990	365.230
Effektiv skatteprocent	22,1	22,0	21,7	21,7

13. RESULTAT PR. AKTIE

	Koncern	
	2022	2021
Årets resultat (t.DKK)	3.358.950	2.351.790
Gennemsnitligt antal aktier (stk.)	55.432.225	55.432.225
Gennemsnitligt antal egne aktier (stk.)	-48.245	-35.000
Gennemsnitligt antal aktier i omløb (stk.)	55.383.980	55.397.225
Udestående aktieoptioners gennemsnitlige udvandingseffekt	0	0
Gennemsnitligt antal aktier, udvandet (stk.)	55.383.980	55.397.225
Resultat pr. aktie i DKK (EPS)	60,65	42,45
Resultat pr. aktie, udvandet i DKK (EPS)	60,65	42,45

14. UDBYTTE

20. april 2022 udbetalte Jeudan A/S udbytte til aktionærerne på t.DKK 133.037, svarende til DKK 2,40 pr. aktie.

For regnskabsåret 2022 vil bestyrelsen foreslå et udbytte på t.DKK 166.297, svarende til DKK 3,00 pr. aktie, der oppebærer ret til udbytte for 2022. Udbyttet vil blive udbetalt til aktionærerne umiddelbart efter afholdelse af

Selskabets ordinære generalforsamling 19. april 2023 forudsat, at generalforsamlingen godkender bestyrelsens forslag. Da udbyttet er betinget af generalforsamlingens godkendelse, er det ikke indregnet som en forpligtelse i balancen pr. 31. december 2022. Udbyttet vil blive udbetalt til de aktionærer, der pr. 19. april 2023 er registreret i Selskabets ejerbog.

15. LANGFRISTEDE AKTIVER

KONCERN	Investerings- ejendomme	Domicil- ejendom	Igangværende projekter investerings- ejendomme	Driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2021	22.618.023	0	317.490	125.915
Tilgang, køb	621.160	0	481.453	22.250
Tilgang, forbedring	72.105	42	0	0
Overførsel til domicilejendom	-203.698	203.698	0	0
Overførsel	413.354	0	-413.354	0
Afgang	-262.551	0	-5.207	-8.815
Kostpris 31. december 2021	23.258.393	203.740	380.382	139.350
Op-/nedskrivninger 1. januar 2021	5.390.480	0	0	0
Årets op-/nedskrivninger	1.711.591	0	0	0
Tilbageførsel af op-/nedskrivninger	46.203	0	0	0
Afgang op-/nedskrivninger	49.867	0	0	0
Op-/nedskrivninger 31. december 2021	7.198.141	0	0	0
Afskrivninger 1. januar 2021	26.556	0	0	95.379
Årets afskrivninger	1.469	1.101	0	17.509
Afgang	0	0	0	-7.196
Afskrivninger 31. december 2021	28.025	1.101	0	105.692
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	30.428.509	202.639	380.382	33.658
Kostpris 1. januar 2022	23.258.393	203.740	380.382	139.350
Tilgang, køb	199.701	0	753.810	34.043
Tilgang, forbedring	116.877	420	0	0
Tilgang, virksomhedsovertagelse	2.215.538	0	0	0
Overførsel	810.930	0	-810.930	0
Afgang	-252.333	0	225	-6.601
Kostpris 31. december 2022	26.349.106	204.160	323.487	166.792
Op-/nedskrivninger 1. januar 2022	7.198.141	0	0	0
Årets op-/nedskrivninger	715.412	0	0	0
Tilbageførsel af op-/nedskrivninger	-220.421	0	0	0
Afgang op-/nedskrivninger	100.652	0	0	0
Op-/nedskrivninger 31. december 2022	7.793.784	0	0	0
Afskrivninger 1. januar 2022	28.025	1.101	0	105.692
Årets afskrivninger	1.634	416	0	18.391
Afgang	0	0	0	-6.262
Afskrivninger 31. december 2022	29.659	1.517	0	117.821
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	34.113.231	202.643	323.487	48.971

I investeringsejendomme er indeholdt særindretninger, der tilbagebetales ved et tidsbegrænset tillæg til lejen, med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 6.106 (31. december 2021 t.DKK 5.938).

15. LANGFRISTEDE AKTIVER (FORTSAT)

MODERSELSKAB	Investerings- ejendomme	Domicil- ejendom	Igangværende projekter investerings- ejendomme	Drifts- materiel og inventar	Kapitalandele i tilknyttede selskaber	Tilgode- havende hos tilknyttede selskaber
Kostpris 1. januar 2021	13.798.375	0	206.349	65.412	2.138.941	536.873
Tilgang, køb	471.045	0	319.919	16.415	134.520	0
Tilgang, forbedring	51.740	42	0	0	0	0
Overførsel til domicilejendom	-203.698	203.698	0	0	0	0
Overførsel	252.889	0	-252.889	0	0	0
Afgang	-112.178	0	-3.214	-3.789	0	-215.218
Kostpris 31. december 2021	14.258.173	203.740	270.165	78.038	2.273.461	321.655
Op-/nedskrivninger 1. januar 2021	2.774.713	0	0	0	-984.273	0
Årets op-/nedskrivninger	1.006.418	0	0	0	23.893	0
Tilbageførsel af op-/nedskrivninger	36.657	0	0	0	0	0
Afgang op-/nedskrivninger	-18.600	0	0	0	0	0
Op-/nedskrivninger 31. december 2021	3.799.188	0	0	0	-960.380	0
Afskrivninger 1. januar 2021	15.032	0	0	48.782	0	0
Årets afskrivninger	762	1.101	0	9.369	0	0
Afgang	0	0	0	-2.732	0	0
Afskrivninger 31. december 2021	15.794	1.101	0	55.419	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	18.041.567	202.639	270.165	22.619	1.313.081	321.655
Kostpris 1. januar 2022	14.258.173	203.740	270.165	78.038	2.273.461	321.655
Tilgang, køb	199.701	0	575.903	26.442	1.128.460	0
Tilgang, forbedring	77.701	420	0	0	0	0
Overførsel	645.840	0	-645.840	0	0	0
Afgang	-19.851	0	0	-544	0	-102.638
Kostpris 31. december 2022	15.161.564	204.160	200.228	103.936	3.401.921	219.017
Op-/nedskrivninger 1. januar 2022	3.799.188	0	0	0	-960.380	0
Årets op-/nedskrivninger	496.257	0	0	0	0	0
Tilbageførsel af op-/nedskrivninger	-77.612	0	0	0	40.165	0
Afgang op-/nedskrivninger	701	0	0	0	0	0
Op-/nedskrivninger 31. december 2022	4.218.534	0	0	0	-920.215	0
Afskrivninger 1. januar 2022	15.794	1.101	0	55.419	0	0
Årets afskrivninger	897	416	0	11.018	0	0
Afgang	0	0	0	-212	0	0
Afskrivninger 31. december 2022	16.691	1.517	0	66.225	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	19.363.407	202.643	200.228	37.711	2.481.706	219.017

I investeringsejendomme er indeholdt særindretninger, der tilbagebetales ved et tidsbegrænset tillæg til lejen, med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 4.351 (31. december 2021 t.DKK 3.982).

15. LANGFRISTEDE AKTIVER (FORTSAT)

Kapitalandele i tilknyttede selskaber	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel og stemme- rettigheder
Jeudan I A/S	København	17.380	100 %
Jeudan II A/S	København	10.000	100 %
Jeudan III A/S	København	100.002	100 %
Jeudan IV A/S	København	10.000	100 %
Jeudan V A/S	København	10.500	100 %
Jeudan VI A/S	København	10.500	100 %
Jeudan VII A/S	København	10.500	100 %
Jeudan VIII A/S	København	500	100 %
Jeudan IX ApS	København	80	100 %
Jeudan X ApS	København	125	100 %
Jeudan XII ApS	København	500	100 %
Jeudan XIII ApS	København	1.000	100 %
Jeudan Projekt & Service A/S	København	500	100 %

Det ultimative moderselskab er Jeudan A/S.

Selskabskapital, ejerandel og stemmerettigheder ovenfor er uændrede sammenholdt med 2021 bortset fra erhvervelse af Jeudan XIII ApS i 2022.

16. IGANGVÆRENDE ARBEJDER

	Koncern			Moderselskab		
	2022	2021	2020	2022	2021	2020
Salgsværdi af udførte arbejder	422.385	553.786	343.955	0	0	0
Foretagne acontofaktureringer	-250.457	-308.050	-225.026	0	0	0
Igangværende arbejder i alt	171.928	245.736	118.929	0	0	0

Salgsværdien af udførte arbejder udgør t.DKK 422.385.

Der er i 2022 indregnet t.DKK -3.493 (2021: t.DKK 14.509) vedrørende delvist udført arbejde i 2021 på igangværende entreprisekontrakter som følge af en revurdering af avancen.

Koncernen har i henhold til IFRS 15.121 undladt at give oplysninger om uopfyldte leveringsforpligtelser, idet Koncernens entreprisekontrakter har en forventet varighed på under et år.

17. ANDRE TILGODEHAVENDER

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Afledte finansielle instrumenter	2.100.603	0	611.338	0
Øvrige tilgodehavender	45.096	33.301	31.821	21.560
Andre tilgodehavender i alt	2.145.699	33.301	643.159	21.560

Den positive værdi af afledte finansielle instrumenter består af positive kursreguleringer siden indgåelsen som følge af den stigende rente på t.DKK 3.334 (Moderselskab t.DKK 1.854) og en nedbragt værdi af kurstab på t.DKK -1.243 (Moderselskab t.DKK -1.243), der opstod ved lukning af tidligere renteaftaler (kurstabslån). Afledte finansielle instrumenter bliver i 2022 indregnet under andre tilgodehavender, hvor afledte finansielle instrumenter med negativ værdi pr. 31. december 2021 blev indregnet under realkreditlån og finansieringsinstitutter.

18. LIKVIDE BEHOLDNINGER OG VÆRDIPAPIRER

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Frie likvide beholdninger	14.058	1.627	3.562	184
Børsnoterede obligationer	676	689	52	53
Likvide beholdninger og værdipapirer i alt	14.734	2.316	3.614	237

Koncernens likvide beholdninger består af indestående i danske finansielle institutter med høj kreditværdighed.

Børsnoterede obligationer måles til dagsværdi og omfatter børsnoterede obligationer i danske kroner.

19. AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalen består af 55.432.225 aktier á DKK 20. Aktiekapitalen omfatter kun én aktieklasser. Aktierne er fuldt indbetalte, og der er ikke knyttet særlige rettigheder til aktierne.

	Moderselskab	
	2022	2021
Aktiekapital 31. december	1.108.645	1.108.645

Egne aktier

	Antal		Købs-/salgspris		% af aktiekapital	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Beholdning 1. januar	55.000	15.000	14.333	3.663	0,10 %	0,03 %
Tilgang	30.000	40.000	8.017	10.670	0,05 %	0,07 %
Afgang	-43.511	0	-10.749	0	-0,08 %	0,00 %
Beholdning 31. december	41.489	55.000	11.601	14.333	0,07 %	0,10 %

Selskabet har i 2022 erhvervet yderligere egne aktier til dækning af medarbejderaktieordning.

20. FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTELSE

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Finansielle gældsforpligtelser med pant i fast ejendom	20.347.784	17.780.103	11.752.385	11.105.225
Driftskreditter	540.263	509.332	492.840	442.088
Nominel værdi gæld til finansieringsinstitutter, som indgår under andre tilgodehavender	-1.242.887	0	-1.242.887	0
Finansielle gældsforpligtelser i alt	19.645.160	18.289.435	11.002.338	11.547.313
Gælden forfalder til betaling således:				
Inden for et år fra balancedagen	795.167	804.512	684.545	670.802
Mellem et og to år fra balancedagen	272.001	261.978	193.066	195.613
Mellem to og tre år fra balancedagen	257.646	272.248	178.120	196.529
Mellem tre og fire år fra balancedagen	243.356	256.762	163.234	181.136
Mellem fire og fem år fra balancedagen	236.808	241.333	156.081	165.799
Efter fem år fra balancedagen	19.069.042	16.756.585	10.856.843	10.320.890
Nominel værdi af finansielle gældsforpligtelser	20.874.020	18.593.418	12.231.889	11.730.769
Dagsværdiregulering af gæld	14.027	88.730	13.336	51.267
Dagsværdi af renteaftaler	0	-392.713	0	-234.723
Nominel værdi gæld til finansieringsinstitutter, som indgår under andre tilgodehavender	-1.242.887	0	-1.242.887	0
Finansielle gældsforpligtelser i alt	19.645.160	18.289.435	11.002.338	11.547.313
Gælden er indregnet således i balancen:				
Langfristede forpligtelser, realkreditlån	18.994.300	16.241.274	10.461.969	9.633.389
Langfristede forpligtelser, finansieringsinstitutter	0	1.242.887	0	1.242.887
Kortfristede forpligtelser, realkreditlån	110.597	118.758	47.529	51.765
Kortfristede forpligtelser, finansieringsinstitutter	540.263	686.516	492.840	619.272
Finansielle gældsforpligtelser i alt	19.645.160	18.289.435	11.002.338	11.547.313
Ydelser til betaling de kommende 5 år	2.518.222	1.882.558	1.440.862	1.283.905
Ydelserne forfalder til betaling således:				
Inden for et år fra balancedagen	493.551	405.034	296.294	290.469
Mellem et og to år fra balancedagen	518.860	372.526	302.042	258.324
Mellem to og tre år fra balancedagen	509.166	383.582	290.326	259.944
Mellem tre og fire år fra balancedagen	497.335	368.521	277.376	245.145
Mellem fire og fem år fra balancedagen	499.310	352.895	274.824	230.023
Ydelser til betaling i alt	2.518.222	1.882.558	1.440.862	1.283.905

Finansielle gældsforpligtelser med pant i fast ejendom måles til dagsværdi (t.DKK 20.347.784). Gæld til realkreditinstitutter opgøres til børskurser pr. 31. december 2022 for de underliggende obligationer justeret for Koncernens egen kreditrisiko, der vurderes at udgøre nul baseret på en vurdering af de underliggende sikkerheder for prioritetslånene (uændret i forhold til 2021). Gæld til finansieringsinstitutter opgøres til den nominelle restgæld, der vurderes at svare til dagsværdien, da lånene er variabelt forrentede.

Da værdien af afledte finansielle instrumenter pr. 31. december 2022 er positiv, er de indregnet under andre tilgodehavender, hvor afledte finansielle instrumenter med negativ værdi pr. 31. december 2021 blev indregnet under realkreditlån og finansieringsinstitutter.

Driftskreditter måles til amortiseret kostpris, der svarer til dagsværdi (t.DKK 540.263).

Dagsværdien af den enkelte renteaftale opgøres som forskellen i det fremtidige cash flow mellem den aftalte rentesats og den aktuelle rentekurve på balancedagen tilbagediskonteret til 31. december 2022.

Forfaldstidspunkter for ydelser på finansielle gældsforpligtelser ekskl. driftskreditter er specificeret nedenfor fordelt på de tidsmæssige intervaller, der anvendes i Koncernens likviditetsstyring. De specificerede beløb repræsenterer de beløb, der forfalder til betaling de kommende fem år inkl. renter, på baggrund af balancedagens renteniveau for så vidt angår den variabelt forrentede del.

21. FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTELSER FRA FINANSIERINGSAKTIVITET

KONCERN - 2022	Primo	Penge- strømme	Indeholdt i		Realiseret kursstab	Ultimo
			investerings- aktiviteter ¹⁾	Dagsværdi- regulering ²⁾		
Realkreditlån	16.360.032	1.647.492	761.749	318.014	17.610	19.104.897
Finansieringsinstitutter ekskl. driftskreditter	1.420.071	-177.184	0	0	0	1.242.887
Deposita	353.848	14.973	12.289	0	0	381.110
Gældsforpligtelser fra finansieringsaktiviteter i alt	18.133.951	1.485.281	774.038	318.014	17.610	20.728.894
Betalt udbytte	-	-132.905	-	-	-	-
Køb af egne aktier	-	-8.017	-	-	-	-
Salg af egne aktier	-	10.749	-	-	-	-
Samlede pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt	18.133.951	1.355.108	774.038	318.014	17.610	20.728.894

MODERSELSKAB - 2022	Primo	Penge- strømme	Indeholdt i		Realiseret kursstab	Ultimo
			investerings- aktiviteter ¹⁾	Dagsværdi- regulering		
Realkreditlån	9.685.154	634.949	-15.933	196.792	8.536	10.509.498
Finansieringsinstitutter ekskl. driftskreditter	1.420.071	-177.184	0	0	0	1.242.887
Deposita	187.883	10.545	0	0	0	198.428
Gældsforpligtelser fra finansieringsaktiviteter i alt	11.293.108	468.310	-15.933	196.792	8.536	11.950.813
Betalt udbytte	-	-132.905	-	-	-	-
Køb af egne aktier	-	-8.017	-	-	-	-
Salg af egne aktier	-	10.749	-	-	-	-
Samlede pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt	11.293.108	338.137	-15.933	196.792	8.536	11.950.813

Finansieringsinstitutter ekskl. driftskreditter er som det fremgår af note 17 modregnet i den positive værdi af afledte finansielle instrumenter.

¹⁾ Lån der enten overtages eller indfries i forbindelse med køb og salg af ejendomme modregnes i henholdsvis investeringsejendomme køb og salg. Det tilsvarende gør sig gældende for deposita. Indeholder regulering af primo poster fra virksomhedsoverdragelsen af Jeudan XIII, som er oplyst i note 29.

²⁾ Posterne er korrigeret for kursregulering af Jeudans afledte finansielle instrumenter bestående af renteaftaler knyttet op til realkreditlånene. Der henvises til note 17.

22. UDSKUDT SKAT

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Udskudt skat 1. januar	2.215.241	1.643.145	951.554	641.559
Tilgang ved køb af tilknyttet selskab	248.277	14.356	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	405.067	557.740	262.299	309.995
Udskudt skat 31. december	2.868.585	2.215.241	1.213.853	951.554
Udskudt skat vedrører:				
Investeringsejendomme	2.863.299	2.383.764	1.218.032	1.034.282
Andre materielle aktiver	-529	-36.117	529	-963
Finansielle gældsforpligtelser	-3.086	-19.520	-2.934	-11.279
Fremførbare skattemæssige underskud	-343	-127.497	0	-68.941
Øvrige	9.244	14.611	-1.774	-1.545
Udskudt skat 31. december	2.868.585	2.215.241	1.213.853	951.554

23. KORTFRISTEDE FORPLIGTELSE

De regnskabsmæssige værdier af modtagne forudbetalinger fra kunder, leverandørgæld samt anden gæld svarer til forpligtelsernes dagsværdier.

24. PANTSÆTNINGER, GARANTIER SAMT EVENTUAL- OG KONTRAKTLIGE FORPLIGTELSE

Til sikkerhed for realkreditlån og finansieringsinstitutter er der i Koncernens ejendomme tinglyst pantsikkerhed for t.DKK 23.742.943 (2021: t.DKK 22.083.335), hvoraf t.DKK 995.996 (2021: t.DKK 892.546) er i Koncernens besiddelse.

Jeudan A/S har kautioneret for tilknyttede selskabers realkreditlån for i alt t.DKK 8.592.672 (2021: t.DKK 6.793.149).

Københavns Kommune er i henhold til tinglyst deklaration af 22. juli 1949 berettiget til at tilbagekøbe ejendommen Lersø Parkallé 101, matr.nr. 1322 Utterslev, i år 2040 for t.DKK 190. Den regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31. december 2022 t.DKK 111.641 (2021: t.DKK 106.841).

TorvehallerneKBH på Israels Plads er opført på lejet grund. Lejekontrakten med Københavns Kommune er uopsigelig fra udlejers side indtil 1. april 2061. Ved ophør af lejekontrakten er Københavns Kommune berettiget til at overtage bygningerne vederlagsfrit. Den regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31. december 2022 t.DKK 278.651 (2021: t.DKK 277.399).

Jeudan A/S har tegnet garantier for deposita vedrørende leje af grund til TorvehallerneKBH på Israels Plads for t.DKK 371 (2021: t.DKK 371).

Jeudan Projekt & Service A/S har tegnet garantier for entrepriser for t.DKK 51 (2021: t.DKK 51).

Jeudan A/S er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skyldige selskabsskatter. Skyldige selskabsskatter andrager pr. 31. december 2022 t.DKK 548.214 (2021: t.DKK 98.320).

Jeudan A/S og de tilknyttede selskaber Jeudan I A/S til Jeudan X ApS er fælles momsregistreret. Selskaberne hæfter solidarisk for det samlede momstilsvar, der pr. 31. december 2022 andrager t.DKK 0 (2021: t.DKK 0). Jeudan XII ApS er ikke momsregistreret. Jeudan XIII ApS er ikke med i den fælles momsregistrering.

25. KONTRAKTLIGE LEJEINDTÆGTER

Indgåede lejekontrakter vedrørende investeringsejendomme indeholder en uopsigelsesperiode og/eller et opsigelsesvarsel fra kundens side. På baggrund heraf kan de kontraktlige lejeindtægter opgøres således:

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Udløb uopsigelig inden for et år	299.047	273.984	161.041	154.187
Udløb uopsigelig inden for to til fem år	903.152	739.373	434.063	329.655
Udløb uopsigelig efter fem år	1.417.519	1.396.423	955.377	1.171.947
Kontraktlige lejeindtægter i alt	2.619.718	2.409.780	1.550.481	1.655.789
Årets kontraktlige lejeindtægter indregnet i resultatopgørelsen	1.370.177	1.223.801	759.246	693.053

26. FINANSIELLE RISICI OG FINANSIELLE INSTRUMENTER

Politik for styring af finansielle risici

Kapitalstruktur

Den finansielle risiko er et væsentligt risikoområde i en ejendomsvirksomhed, der afhængig af den valgte kapitalstruktur vil have en betydelig rentebærende gæld. Jeudan lægger vægt på, at den investerede kapital udnyttes optimalt, ligesom den finansielle risiko skal være under kontrol.

Egenkapitalens relative størrelse

Ledelsen vurderer som udgangspunkt, at en egenkapitalandel i niveauet 25-28 % vil være optimal under de sædvanlige forhold. Målet for egenkapitalandelen vurderes løbende under hensyn til alle relevante forhold. Der er aktuelt nogle makroøkonomiske tegn på, at samfundsøkonomien befinder sig i et tidligt stadie af en lavkonjunktur. Dette medfører et ekstra fokus på en robust balance og kapital- og finansieringsstruktur. Jeudan har på den baggrund i sine kapitalmål indarbejdet en konjunkturbuffer på 5 %-point, så Jeudan i sådanne perioder opererer med et mål for en egenkapitalandel i niveauet 30-33 % mod tidligere 25-28 %. I denne vurdering indgår bl.a. disse forhold:

- Forventningen til ejendommens afkast er højere end den rente, der skal betales af fremmedfinansieringen. Med det udgangspunkt bør egenkapitalen derfor være så lille som mulig og fremmedfinansieringen så stor som mulig for at give det bedst mulige relative afkast til aktionærerne.
- Finansieringsstrukturen skal medvirke til, at Jeudan kan realisere den økonomiske målsætning om et afkast af det primære resultat på mindst 7 % ved en egenkapitalandel på ca. 30-33 % målt som resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i forhold til den gennemsnitlige egenkapital.
- Egenkapitalen bør i forhold til det samlede forretningsomfang og de samlede aktiver have en sådan størrelse, at Jeudan fortsat kan opnå fremmedfinansiering på attraktive vilkår, samtidig med at aktionærernes afkast optimeres.
- Egenkapitalen skal være grundstammen i et kapitalberedskab, dels for at kunne foretage attraktive investeringer med en kort beslutningsproces, dels for at give Jeudan modstandskraft i vanskelige tider.

Med dette udgangspunkt er Jeudans strategiske mål for finansieringsstrukturen:

Egenkapital (aktiekapital og reserver)	30-33 % (p.t. 36 %)
Ikke rentebærende forpligtelser	0-10 % (p.t. 11 %)
Rentebærende forpligtelser	65-70 % (p.t. 53 %)

Målsætningen for Jeudans forrentning af egenkapitalen forudsætter blandt andet, at finansieringsstrukturen ligger på disse niveauer.

En udvidelse af Jeudans aktiekapital er imidlertid forbundet med væsentlige omkostninger og et betydeligt tidsforbrug. Aktiekapitalen har derfor hidtil været og vil fremover naturligt og mest hensigtsmæssigt blive forhøjet trinvis. Dette indebærer, at der set over en årrække vil være perioder, hvor egenkapitalen er på det strategiske niveau og andre perioder, hvor den midlertidigt er højere eller lavere end det strategiske niveau.

Finansielle risikofaktorer

Jeudans finansielle risikostyring forestås centralt og i henhold til en af bestyrelsen vedtaget politik og instruks, der fastsætter retningslinjer og rammer for Jeudans finansielle transaktioner og dispositioner. Rente-risikoprofilen, herunder påvirkningen på Jeudans cash flow, er relativ lav.

Jeudan anvender ved finansiering af ejendomsporteføljen i størst muligt omfang realkreditbelåning og supplerer om nødvendigt med anlægslån. Det er Jeudans vurdering, at realkreditlån er den mest attraktive finansiering for Jeudan. Realkreditlån har blandt andet et tilsvarende til lånets løbetid, hvilket betyder, at långiver som udgangspunkt kun kan opsige lånet i tilfælde, hvor debitor misligholder sine forpligtelser.

Jeudan anvender kun i begrænset omfang anlægslån og driftskreditter, da lånene kan opsiges af långiver med kort varsel.

Det kan ikke udelukkes, at långiverne i forbindelse med fald i værdien af de finansierede ejendomme, rentestigninger, uro på de finansielle markeder, nye krav fra EU/Basel eller en vanskelig situation for långiver vil kræve, at Jeudan helt eller delvist indfrier en belåning eller ikke vil tilbyde lånefinansiering til Jeudan på tilfredsstillende vilkår. Jeudans långivere kan ændre på betingelser knyttet til Jeudans fremmedkapital i en sådan grad, at det vil tvinge Jeudan til at realisere dele af ejendomsporteføljen på tidspunkter, der ikke er attraktive for Jeudan. En sådan risiko i Jeudan vurderes at være meget lav.

26. FINANSIELLE RISICI OG FINANSIELLE INSTRUMENTER (FORTSAT)

- Realkreditlån optages med en løbetid på 20-30 år, og lånene optages i DKK. Renten fastlåses for enten hele eller en andel af porteføljen ved brug af renteaftaler.
- Anlægs lån optages med en løbetid på 7-10 år, og lånene optages i DKK. Renten fastlåses for enten hele eller en andel af porteføljen ved brug af renteaftaler.
- Driftskreditter forrentes med variabel rente plus et tillæg.

Rente- og kursrisiko

Rentestigninger vil som udgangspunkt have en negativ effekt på driftsresultatet. Det er muligt at sikre den markedsbestemte renterisiko på variabelt forrentede lån ved anvendelse af renteaftaler, hvorimod renterisikoen, der kan henføres til ændringer i bidragssatser og bankmarginale, ikke kan sikres.

Sikres renterisikoen ved indgåelse af renteaftaler, opstår der en kursrisiko der, afhængig af den beløbsmæssige størrelse af renteaftalerne og ikke mindst løbetiden på disse, kan udgøre en betydelig risiko. Kursrisikoen måles ved rentefølsomheden pr. basispunkt, hvor dette nøgletal udtrykker ændringen i markedsværdien af renteaftalerne ved et rentefald på 0,01 %-point (1 basispunkt), svarende til det urealiserede kurstab, der vil opstå, hvis markedsrenten falder med 0,01 %-point.

Som beskrevet ovenfor agerer rente- og kursrisikoen modsat hinanden, hvor afdækning af renterisikoen får kursrisikoen til at stige og omvendt.

Ved indgåelse af renteaftaler spredes disse hen over hele rentekurven, så risikoen ved et unaturligt udsving på en del af rentekurven reduceres.

Jeudan har fastlagt disse retningslinjer for håndtering og balancering af rente- og kursrisiko:

- Der tilstræbes en renteafdækning på 70-90 % af de finansielle gældsforpligtelser ekskl. likvide beholdninger, træk på driftskreditter og kursregulering.
- Ved et rentefald på 100 basispunkter må kurstabet efter skat maksimalt påvirke Koncernens egenkapital negativt med 15 %.

Den beløbsmæssige størrelse af renteaftalerne er således tilnærmelsesvis givet, hvorfor det alene er løbetiden på renteaftalerne, der kan justeres for at opfylde kravet om den maksimale påvirkning af egenkapitalen ved et rentefald på 100 basispunkter.

Jeudan anvender derfor en afdækningsmodel, hvor renteaftalerne placeres i lige store puljer med et interval på 2,5 år og med en løbetid fra 2,5 år og op til 20 år. Når den første pulje med en løbetid på 2,5 år udløber, tegnes en ny renteaftale med en løbetid på 20 år, hvorefter renteafdækningen i udgangspositionen er reetableret. Modellen sikrer spredning af renteaftalerne hen over rentekurven, og den gennemsnitlige løbetid for renteafdækningen ligger p.t. i et interval på 9-11 år, der de kommende år forventes reduceret til intervallet 7-9 år.

For de aktuelle renteaftaler vil kursfølsomheden pr. basispunkt i udgangspositionen udgøre ca. DKK 15,1 mio. og falde til ca. DKK 12,1 mio., før den første renteaftale skal refinansieres.

Ved den maksimale kursfølsomhed pr. basispunkt på DKK 15,1 mio. vil et rentefald på 100 basispunkter påvirke egenkapitalen negativt med ca. DKK 1.200 mio., svarende til ca. 9 % af Koncernens nuværende egenkapital, hvilket er indenfor det besluttede risikoloft på 15 % af egenkapitalen.

Jeudans afdækningsprocent udgør 75,1 (2021: 79,3) og kursfølsomheden pr. basispunkt udgør ca. DKK 12 mio. ved udgangen af 2022 (2021: DKK 13 mio.).

Afdækningsprocent, rente- og kursrisiko er mere detaljeret beskrevet under risikofaktorer side 20-22, hvor blandt andet rente- og kursrisikoen ved et rentefald på 0,25 %-point og en rentestigning på henholdsvis 0,50, 1,00, 1,50 og 2,00 %-point er beskrevet. Ved en stigning i renten på 2 %-point den 1. januar 2023 er den isolerede effekt af rentestigningen ved de nuværende renteaftaler vist nedenfor for perioden 2023 til 2027.

	2023	2024	2025	2026	2027
Renteændring på 2,00 % p.a.					
Ændring i finansielle omkostninger	-99.905	-112.631	-130.186	-135.490	-151.651
Ændring kursregulering	2.782.854	-206.582	-197.458	-189.794	-186.707
Skat	-590.249	70.227	72.082	71.562	74.439
Resultateffekt	2.092.700	-248.986	-255.562	-253.722	-263.919
Ændring cash flow pr. år	-99.905	-90.652	-105.407	-106.849	-121.843
Ændring cash flow akkumuleret	-99.905	-190.557	-295.964	-402.813	-524.656
Ændring egenkapital akkumuleret	2.092.700	1.843.714	1.588.152	1.334.430	1.070.511

26. FINANSIELLE RISICI OG FINANSIELLE INSTRUMENTER (FORTSAT)

Likviditet og likviditetsreserve

Afdragsprofil og løbetid på realkreditlån og anlægslån bliver besluttet og tilrettelagt ud fra det aktuelle udbud af finansieringsprodukter og den aktuelle rentekurve. Afdragsprofil fremgår af note 20.

Med henblik på at sikre, at Jeudan har en positiv pengestrøm, bliver finansieringen tilrettelagt ud fra det løbende cash flow fra investeringsejendommene.

Det er Jeudans målsætning, at likviditetsreserven, inklusive uudnyttede kreditfaciliteter, mindst skal svare til 12 måneders EBVAT.

Likviditetsreserve inklusive uudnyttede kreditfaciliteter udgjorde ultimo 2022 DKK 1.269 mio. (2021: DKK 888 mio.). I 2022 udgjorde EBVAT DKK 815 mio. (2021: DKK 768 mio.). Herudover har Jeudan tinglyste realkreditlån for yderligere ca. DKK 1.200 mio., der kan hjemtages indenfor kort frist.

Finansielle samarbejdspartnere

Jeudan samarbejder med kapitalstærke danske realkredit- og finansieringsinstitutter, der har mange års kendskab til det danske ejendomsmarked og erfaring med ejendomsmarkedets cyklus.

Derudover tilstræber Jeudan at opbygge og vedligeholde et tæt samarbejde med de finansielle samarbejdspartnere baseret på gensidig tillid og med henblik på langvarige relationer. De finansielle samarbejdspartnere omfatter Danske Bank, Nykredit, Jyske Bank og Nordea.

Finansielle instrumenter

Følgende kategorier af finansielle instrumenter er indregnet i balancen:

	Koncern		Moterselskab	
	2022	2021	2022	2021
Udlån og tilgodehavender, der måles til dagsværdi	2.100.602	0	611.337	0
Udlån og tilgodehavender, der måles til amortiseret kostpris	92.752	71.798	347.681	459.792
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	19.104.897	18.172.816	10.509.498	11.339.948
Afledte finansielle instrumenter (handelsbeholdning), der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	0	-392.713	0	-234.723
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	1.083.154	1.043.230	3.245.661	1.971.099

Ovennævnte kategorier omfatter følgende:

Udlån og tilgodehavender: Udlån, Tilgodehavende vedrørende solgte ejendomme, Indestående Grundejernes Investeringsfond, Tilgodehavende fra salg af tjenesteydelser, Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber, Andre tilgodehavender samt Likvide beholdninger.

Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen: Realkreditlån og Finansieringsinstitutter inkl. dagsværdi af renteaftaler og fratrukket Driftskreditter, der måles til amortiseret kostpris.

Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris: Deposita, Driftskreditter, Leverandørgæld, Gæld til tilknyttede selskaber samt Anden gæld.

26. FINANSIELLE RISICI OG FINANSIELLE INSTRUMENTER (FORTSAT)

Renterisici

Om Koncernens finansielle rentebærende forpligtelser kan angives følgende forfaldstidspunkter:

KONCERN	Beløb i alt	0-1 år	Forfaldstidspunkter		Heraf med fast rente	Effektiv rente %
			2-5 år	> 5 år		
Finansielle gældsforpligtelser 31. december 2021 i alt	18.289.435	805.274	995.797	16.488.364	13.939.190	0,7
Finansielle gældsforpligtelser 31. december 2022 i alt	20.888.047	1.893.748	451.632	18.542.667	15.269.496	1,2

MODERSELSKAB	Beløb i alt	0-1 år	Forfaldstidspunkter		Heraf med fast rente	Effektiv rente %
			2-5 år	> 5 år		
Finansielle gældsforpligtelser 31. december 2021 i alt	11.547.313	671.037	728.826	10.147.450	8.682.168	0,7
Finansielle gældsforpligtelser 31. december 2022 i alt	12.245.225	1.783.256	193.589	10.268.380	8.974.983	1,0

De effektive rentesatser er opgjort på baggrund af det aktuelle renteniveau på balancedagen.

Variabelt forrentede lån, som er swappet til fast rente, er i oversigten vist som fastforrentede.

Kreditrisici

Koncernen modtager, for så vidt angår kunder, sikkerhed for tilgodehavende fra salg af tjenesteydelser i form af depositum/forudbetalt leje eller pengeinstitutgaranti. Modtaget sikkerhed indgår i vurderingen af den nødvendige nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udover den foretagne nedskrivning til imødegåelse af tab vurderes der ikke at være nogen tabsrisiko på tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser.

Den maksimale kreditrisiko knyttet til tilgodehavende fra salg af tjenesteydelser svarer til de i balancen indregnede regnskabsmæssige værdier før modregning af depositum/forudbetalt leje.

Der henvises i øvrigt til side 25 i ledelsesberetningen omkring kundernes betalingsevne.

27. 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 jf. note 20.
- 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, domicilejendom samt igangværende projekter investeringsejendomme.

	Dagsværdihierarkiet		
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
KONCERN - 2021			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme			30.428.509
Domicilejendom			202.639
Igangværende projekter investeringsejendomme			380.382
Langfristede passiver			
Realkreditlån	16.633.987		
Finansieringsinstitutter		1.242.887	
Afledte finansielle instrumenter		-392.713	
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	118.758		
Finansieringsinstitutter		117.184	
Aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	16.752.745	967.358	31.011.530
KONCERN - 2022			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme			34.113.231
Domicilejendom			202.643
Igangværende projekter investeringsejendomme			323.487
Langfristede passiver			
Realkreditlån	18.994.300		
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	110.597		
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		-2.100.603	
Aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	19.104.897	-2.100.603	34.639.361

Der er ikke sket væsentlige overførsler mellem niveauerne i regnskabsåret. Afledte finansielle instrumenter bliver i 2022 indregnet under andre tilgodehavender, hvor afledte finansielle instrumenter med negativ værdi pr. 31. december 2021 blev indregnet under realkreditlån og finansieringsinstitutter.

27. DAGSVÆRDIHIERARKI FOR INVESTERINGSEJENDOMME OG FINANSIELLE INSTRUMENTER (FORTSAT)

	Dagsværdihierarkiet		
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
MODERSELSKAB - 2021			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme			18.041.567
Domicilejendom			202.639
Igangværende projekter investeringsejendomme			270.165
Langfristede passiver			
Realkreditlån	9.868.112		
Finansieringsinstitutter		1.242.887	
Afledte finansielle instrumenter		-234.723	
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	51.765		
Finansieringsinstitutter		117.184	
Aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	9.919.877	1.125.348	18.514.371
MODERSELSKAB - 2022			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme			19.363.407
Domicilejendom			202.643
Igangværende projekter investeringsejendomme			200.228
Langfristede passiver			
Realkreditlån	10.461.969		
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	47.529		
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		-611.338	
Aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	10.509.498	-611.338	19.766.278

Der er ikke sket væsentlige overførsler mellem niveauerne i regnskabsåret. Afledte finansielle instrumenter bliver i 2022 indregnet under andre tilgodehavender, hvor afledte finansielle instrumenter med negativ værdi pr. 31. december 2021 blev indregnet under realkreditlån og finansieringsinstitutter.

28. NÆRTSTÅENDE PARTER

Der er ingen nærtstående parter, der ejer mere end 50 % eller på anden måde har bestemmende indflydelse over Selskabet.

Medlemmer af bestyrelse og direktion i Jeudan A/S, disses nærmeste familiemedlemmer samt selskaber kontrolleret af denne personkreds, anses for nærtstående.

Herudover anses følgende parter for nærtstående:

Navn	Hjemsted	Begrundelse
William Demant Invest A/S	Kongebakken 9, Smørum	Jeudan A/S er associeret virksomhed til William Demant Invest A/S
Chr. Augustinus Fabrikker Aktieselskab	Sankt Annæ Plads 13, København K	Jeudan A/S er associeret virksomhed til Chr. Augustinus Fabrikker Aktieselskab
Skodsborg Sundhedscenter A/S	Skodsborg Strandvej 139, Skodsborg	Jeudan A/S er associeret virksomhed til Chr. Augustinus Fabrikker Aktieselskab, der er 100 % ejer af Skodsborg Sundhedscenter A/S

Som nærtstående parter anses ligeledes alle tilknyttede selskaber til moderselskabet Jeudan A/S. Oversigt over tilknyttede selskaber fremgår af note 15.

28. NÆRTSTÅENDE PARTER (FORTSAT)

Koncernen og moderselskabet har haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Transaktioner med tilknyttede selskaber				
Køb af serviceydelser	-	-	682.920	419.627
Salg af serviceydelser	-	-	2.693	1.956
Udlejning af kontor- og lagerfaciliteter	-	-	2.894	2.862
Salg af administrationsydelser	-	-	50.621	42.738
Finansielle indtægter	-	-	9.307	10.141
Finansielle omkostninger	-	-	-41.513	-22.470
Køb af anlægsaktiver	-	-	0	92
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	-	-	288.460	416.818
Gæld til tilknyttede selskaber	-	-	2.505.048	1.285.652
Kautions for tilknyttede selskabers realkreditlån	-	-	8.593.672	6.793.149
Transaktioner mellem Selskabet og tilknyttede selskaber er elimineret ved konsolidering.				
Transaktioner med direktion og bestyrelse				
Bestyrelseshonorar	2.775	2.775	2.775	2.775
Gage til direktionen	10.892	9.389	10.892	9.389
Salg af serviceydelser	2	29	0	0
Udlejning af boliglejemål ¹⁾	355	658	355	658
Udloddet udbytte	160	246	160	246
Transaktioner med William Demant Invest A/S				
Udloddet udbytte	55.818	55.818	55.818	55.818
Salg af serviceydelser	0	7	0	7
Transaktioner med Chr. Augustinus Fabrikker Aktieselskab og dets moderfond				
Udloddet udbytte	53.931	53.931	53.931	53.931
Udlejning af erhvervslejemål ²⁾	2.436	2.272	2.436	2.272
Salg af serviceydelser	1.595	859	593	368
Tilgodehavende fra salg	159	170	78	100
Transaktioner med Skodsborg Sundhedscenter A/S				
Salg af serviceydelser	0	43	0	0

1) Koncernen udlejer boliglejemål til direktion samt nærtstående til bestyrelse og direktion. Lejekontrakterne er alle indgået på normale vilkår, herunder lejens fastsættelse.

2) Koncernen udlejer erhvervslejemål til Chr. Augustinus Fabrikker Aktieselskab. Lejekontrakterne er alle indgået på normale vilkår, herunder lejens fastsættelse.

Der er ikke stillet sikkerhed eller garantier for mellemværender på balancedagen. Der er ikke realiseret tab på tilgodehavender hos nærtstående parter.

29. VIRKSOMHEDSOVERTAGELSE

6. maj 2022 købte Jeudan A/S selskabet Galleri K Retail ApS (nu Jeudan XIII ApS).

Jeudan XIII ApS ejer et ejendomskompleks med primært detail og kontor, beliggende Antonigade 2-10, Kristen Bernikowsgade 1-13, Pilestræde 6-16 samt Østergade 32-34 og 42, København K.

Købet er dermed i fin tråd med Jeudans strategi om køb af velbeliggende ejendomme i København K.

Aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser er i forbindelse med overtagelsen identificeret og indregnet i overdragelsesbalancen til dagsværdi som følger.

Dagsværdi indregnet på overtagelsestidspunktet

Investeringsjendomme	2.215.538
Andre tilgodehavender	658
Forudbetalinger	1.634
Likvider	34.826
Aktiver i alt	2.252.656
Finansieringsinsitutter	839.405
Udskudt skat	248.277
Deposita	12.290
Selskabsskat	2.015
Anden gæld	11.872
Periodeafgrænsningsposter	10.337
Forpligtelser i alt	1.124.196
Dagsværdi indregnet på overtagelsestidspunktet	1.128.460
Vederlag overtagne anparter i selskabet	1.128.460

Samlede transaktionsomkostninger i forbindelse med købet udgør pr. 31. december 2022 DKK 1,2 mio.

Opgørelse af dagsværdier

Værdiansættelsen af ejendomskomplekset er foretaget på baggrund af Jeudans principper for værdiansættelse, herunder dialog med eksterne specialister.

I forbindelse med købet har Jeudan ud over en teknisk, juridisk og økonomisk due diligence udført en analyse af såvel hele området som boniteten af udvalgte kunder, og Jeudan har arbejdet aktivt med mulighederne for de tre hovedsegmenter kontor, detail samt food & beverage. Der har tillige indgået overvejelser om synergier med Jeudans øvrige aktiviteter i området og erfaringer fra andre ejendomme i området.

Jeudan analyserer løbende relevante makroøkonomiske og politiske forhold, der tillige har indgået i vurderingen. Den aktuelle geopolitiske og økonomiske situation er således tillige reflekteret i værdien.

Dagsværdien af overtagne tilgodehavender og forudbetalinger udgør DKK 2,3 mio. og er indregnet til de beløb, hvormed de forventes at blive indbetalt. Beløbet er ikke tilbagediskonteret, da forfald og indbetaling heraf forventes indenfor en kortere tidshorisont, hvorfor tilbagediskontering vurderes uvæsentlig.

Dagsværdien af Finansieringsinstitutter DKK 839,4 mio. svarer til den i forbindelse med overtagelsen foretagne indfrielse heraf.

Forpligtelser i form af deposita, selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og anden gæld i alt DKK 36,5 mio. er indregnet til dagsværdi, svarende til de beløb, hvormed de forventes indfriet. Beløbet er ikke tilbagediskonteret, da tilbagediskontering heraf vurderes uvæsentlig.

Købet har bidraget med en omsætning på ca. DKK 49 mio. og et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på ca. DKK 33 mio. til Jeudan-koncernens resultat for perioden 6. maj 2022 til 31. december 2022.

Hvis købet var sket den 1. januar 2022, ville den samlede proforma-omsætning og resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) for 1.-4. kvartal 2022 have været henholdsvis ca. DKK 70 mio. og ca. DKK 48 mio.

Den reelle nettopåvirkning på Jeudan-koncernens samlede resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) er lavere, som følge af yderligere finansielle omkostninger i forbindelse med optagelse af lån.

30. NY REGSKABSREGULERING

På tidspunktet for offentliggørelse af denne årsrapport er en række nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag udsendt, men endnu ikke trådt i kraft og godkendt af EU.

Nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag vurderes ikke at få væsentlig indvirkning på årsrapporten for de kommende regnskabsår.

31. BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Der ikke siden udgangen af 2022 indtruffet begivenheder, der i væsentligt omfang påvirker Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling.

32. GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT TIL OFFENTLIGGØRELSE

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet 28. februar 2023 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges

Jeudan A/S' aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling 19. april 2023.

33. ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Anvendt regnskabspraksis er, udover beskrivelsen i note 1, som beskrevet nedenfor.

Konsolidering

Koncernregnskabet omfatter Jeudan A/S (moderselskabet) og de selskaber, hvori moderselskabet har bestemmende indflydelse. Moderselskabet har bestemmende indflydelse, når det er eksponeret for eller har ret til variable afkast fra sin involvering i selskabet og har mulighed for at påvirke disse afkast gennem sin råderet over selskabet.

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for moderselskabet og datterselskaberne ved sammenlægning af regnskabsposter med ensartet indhold og med efterfølgende eliminerings af interne transaktioner samt interne aktiebesiddelser og mellemværender. Regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med Koncernens regnskabspraksis.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede selskaber, der vurderes at udgøre en virksomhed, indregnes i koncernregnskabet fra overtagelsestidspunktet.

Solgte selskaber indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyerhvervede eller solgte selskaber.

Ved køb af nye selskaber, der vurderes at udgøre en virksomhed, anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte selskabers identificerede aktiver, forpligtelser og eventuale forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet.

Kostprisen for et nyerhvervet selskab består af dagsværdien af det erlagte vederlag for den overtagne virksomhed. Omkostninger, der direkte kan henføres til virksomhedsovertagelsen, indregnes direkte i resultatet ved afholdelsen. Hvis vederlagets endelige fastsættelse er betinget af en eller flere fremtidige begivenheder, indregnes effekten af disse reguleringer til dagsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Koncernens nettoomsætning repræsenterer primært årets huslejeindtægter fra Investeringsejendomme samt indtægter fra Service.

Indtægter fra Investeringsejendomme indregnes efter bestemmelserne i IFRS 16.

Indtægter fra Service indregnes efter bestemmelserne i IFRS 15.

Igangværende arbejder for fremmed regning (entreprisekontrakter) indregnes over tid, hvilket bevirker at indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen i takt med arbejdets udførelse.

Indtægter fra faste serviceaftaler vedrørende drift, renhold og service af bygninger og anlæg indtægtsføres løbende.

Indtægter måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Nettoomsætning opgøres eksklusiv moms og med fradrag af rabatter.

Driftsomkostninger

Koncernens driftsomkostninger repræsenterer primært årets driftsomkostninger fra Investeringsejendomme samt omkostninger, der afholdes for at erhverve indtægten i Service i form af vareforbrug, løn og gager samt afskrivning af materielle aktiver.

Administrationsomkostninger

Koncernens administrationsomkostninger repræsenterer omkostninger, der afholdes til administrativt personale, kontorholdsomkostninger og afskrivning af materielle aktiver.

Personaleomkostninger

Medarbejderaktieordning (bruttolønsordning) indregnes i personaleomkostninger over optjeningsperioden til en estimeret dagsværdi på tidspunktet for tildeling og en tilsvarende regulering af egenkapitalen.

Finansielle poster

Finansielle poster indeholder renteindtægter og -omkostninger vedrørende udlån, værdipapirer, likvide beholdninger samt gældsforpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra investeringer i kapitalandele i moderselskabet indregnes, når der er erhvervet endelig ret til udbyttet, hvilket typisk vil sige på tidspunktet for generalforsamlingens godkendelse af udlodningen fra det pågældende selskab.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst med den del, der kan henføres til posteringer henholdsvis direkte på egenkapitalen og i anden totalindkomst.

Aktuelle skatteforpligtelser henholdsvis tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler.

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv henholdsvis afvikling af den enkelte forpligtelse. Udskudt skat vedrørende investeringsejendomme opgøres med udgangspunkt i en antagelse om genindvinding ved salg.

Udskudt skat måles ved at anvende de skattesatser og -regler, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser eller -regler indregnes i resultatet, medmindre den udskudte skat kan henføres til transaktioner, der tidligere er indregnet direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst. I sidstnævnte tilfælde indregnes ændringen ligeledes direkte på egenkapitalen henholdsvis i anden totalindkomst.

33. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver til modregning i fremtidige positive skattepligtige indkomster. Udskudte skatteaktiver vurderes årligt og indregnes kun i det omfang, det er sandsynligt, at de vil blive udnyttet.

Moderselskabet er sambeskattet med alle datterselskaber. Moderselskabet er administrationsselskab for sambeskatningen. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

BALANCEN

Driftsmateriel og inventar

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger eller til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere. Der foretages lineære afskrivninger over den forventede driftsøkonomiske brugstid, som er 2-5 år.

Afskrivningsmetoder, brugstider og restværdier revurderes årligt.

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under drifts- og administrationskostninger.

Finansielle aktiver

Kapitalandele og tilgodehavender hos tilknyttede selskaber måles i moderselskabets regnskab til kostpris.

Hvis kostprisen overstiger kapitalandelenes eller tilgodehavendets genindvindingsværdi, nedskrives til denne lavere værdi.

De regnskabsmæssige værdier af kapitalandele og tilgodehavender i datterselskaber gennemgås på balancedagen for at fastsætte, om der er indikationer på værdiforringelse, herunder hvis der udloddes mere i udbytte end datterselskabets totalindkomst for det pågældende år. Hvis dette er tilfældet, opgøres aktivets genindvindingsværdi for at fastslå behovet for eventuel nedskrivning og omfanget heraf.

Genindvindingsværdien opgøres som den højeste værdi af aktivets dagsværdi med fradrag af salgsomkostninger og kapitalværdien. Når kapitalværdien opgøres, tilbagediskonteres skønnede fremtidige pengestrømme til nutidsværdi ved at anvende en diskonteringsssats, der afspejler dels aktuelle markedsvurderinger af den tidsmæssige værdi af penge og dels de særlige risici, der er tilknyttet aktivet, og som der ikke er reguleret for i de skønnede fremtidige pengestrømme.

Hvis aktivets genindvindingsværdi er lavere end den regnskabsmæssige værdi, nedskrives den regnskabsmæssige værdi til genindvindingsværdien.

Nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen. Ved eventuelle efterfølgende tilbageførsler af nedskrivninger som følge af ændringer i forudsætninger for den opgjorte genindvindingsværdi forhøjes aktivets regnskabsmæssige værdi til den korrigerede genindvindingsværdi, dog maksimalt til den regnskabsmæssige værdi, som aktivet ville have haft, hvis nedskrivning ikke var foretaget.

Udlån, der tilbagebetales over en tidsbegrænset periode, måles til kostpris med fradrag af modtagne afdrag. Hvis den regnskabsmæssige værdi overstiger udlånets genindvindingsværdi, nedskrives til denne lavere værdi.

Igangværende arbejder

Når udfaldet af en entreprisekontrakt kan skønnes pålideligt, måles entreprisekontrakten til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde fratrukket foretagne acontofaktureringer og nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter fra den enkelte entreprisekontrakt.

Færdiggørelsesgraden for det enkelte projekt beregnes normalt som forholdet mellem det anvendte ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug.

Kan udfaldet af en entreprisekontrakt ikke skønnes pålideligt, måles entreprisekontrakten til de medgåede entrepriseomkostninger, hvis de kan genindvindes.

Når det er sandsynligt, at de samlede entrepriseomkostninger vil overstige de samlede entrepriseindtægter for en entreprisekontrakt, indregnes det forventede tab straks som en omkostning.

De igangværende arbejder indregnes i balancen under tilgodehavender eller forpligtelser, afhængig af, om nettoværdien udgør et tilgodehavende eller en forpligtelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender omfatter tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser samt andre tilgodehavender.

Tilgodehavender måles ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivning foretages på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Egenkapital

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anskaffelses- og afståelsessummer samt udbytte for egne aktier indregnes direkte på egenkapitalen under overført resultat.

Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser

Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser omfatter forpligtelser i henhold til Lov om leje og Lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser indregnes, når Koncernen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af Koncernens økonomiske ressourcer.

33. ANVENDT REGSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt Koncernens og moderselskabets likviditet ved årets begyndelse og slutning og finansielle reserver ultimo året.

Finansielle reserver omfatter maksimale kreditfaciliteter reduceret med aktuelt likviditetstræk på balancedagen.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som resultat før finansielle poster reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital, betalte finansielle poster samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af selskaber og aktiviteter samt køb, salg og forbedringer af materielle og finansielle aktiver. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte selskaber fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte selskaber indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af Selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed, samt optagelse og indfrielse af lån, afdrag på rentebærende gæld, køb og salg af egne aktier samt udbetaling af udbytte.

Likviditet omfatter frie likvide beholdninger med fradrag af driftskreditter.

Kreditfaciliteter omfatter trækingsrettigheder Jeudan enten har eller kan få stillet til rådighed indenfor kort tid.

SEGMENTOPLYSNINGER

Der gives oplysninger på forretningssegmenter. Segmentoplysningerne følger Koncernens regnskabspraksis og interne ledelsesrapportering.

Segmentindtægter og –omkostninger samt segmentaktiver og –forpligtelser omfatter de poster, der direkte kan henføres til det enkelte segment, samt de poster der kan fordeles til de enkelte segmenter på et pålideligt grundlag.

Langfristede aktiver i segmentet omfatter de aktiver, som anvendes direkte i segmentets drift, herunder materielle aktiver.

Kortfristede aktiver i segmentet omfatter de aktiver, som er direkte forbundet med driften i segmentet, herunder igangværende arbejder, tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser, andre tilgodehavender, periodeafgrænsningsposter og likvide beholdninger.

Segmentforpligtelser omfatter forpligtelser, der er afledt af segmentets drift, herunder gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter, deposita, igangværende arbejder, leverandørgæld samt anden gæld.

NØGLETAL

Hoved- og nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens elektroniske nøgletalsvejledning samt almindeligt anerkendte beregningsformler.

33. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

RESULTAT FØR KURS- OG VÆRDIREGULERINGER/ GENNEMSNITLIG EGENKAPITAL	$\frac{\text{Resultat før kurs- og værdireguleringer} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
FORRENTNING AF EGENKAPITAL (ROE)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
EGENKAPITALANDEL	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
RENTEDÆKNING	$\frac{\text{EBIT} + \text{finansielle indtægter}}{\text{Finansielle omkostninger}}$
UDBYTTE PR. AKTIE (DPS)	$\frac{\text{Udbytteprocent} \times \text{aktiens pålydende}}{100}$
INDRE VÆRDI PR. AKTIE (BV)	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo}}{\text{Antal aktier, ultimo}}$
KURS/INDRE VÆRDI (P/BV)	$\frac{\text{Børskurs}}{\text{Indre værdi}}$
RESULTAT PR. AKTIE (EPS)	$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Gennemsnitligt antal udvandede aktier}}$
EBIT PR. AKTIE (EBITPS)	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster (EBIT)}}{\text{Gennemsnitligt antal udvandede aktier}}$
EBVAT PR. AKTIE (EBVATPS)	$\frac{\text{Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)}}{\text{Gennemsnitligt antal udvandede aktier}}$
PRICE EARNINGS (PE)	$\frac{\text{Børskurs}}{\text{EPS}}$
PENGESTRØM PR. AKTIE (CFPS)	$\frac{\text{Pengestrømme fra driften}}{\text{Gennemsnitligt antal udvandede aktier}}$

Design, layout og foto

Kim Tønning

Portrætfoto

Alexander Banck-Petersen



JEUDAN A/S
Bredgade 30
1260 København K
Tlf: 7010 6070
jeudan.dk