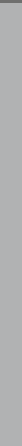

JEUDAN A/S
ÅRSRAPPORT 2023





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
-

125 ÅRS KÆRLIGHED TIL KØBENHAVN

I 2023 havde Jeudan eksisteret i 125 år. Det hele startede i 1898, hvor håndværker Carl Udsen lagde Jeudans allerførste byggesten i Valby. I dag ejer Koncernen omkring 1 mio. kvadratmeter, hvoraf et stort antal er fredede ejendomme.

Kærligheden til København er som en rød tråd gennem hele Jeudans forretningsmodel. De store, klassiske, historiske ejendomme, det smukke lysindfald og alle de snørklede og forunderlige detaljer, som fortæller om levet liv og gamle tider – og som Jeudans håndværkere nænsomt plejer og bevarer, så ejendommene altid emmer af både kvalitet og historie.

Alle disse ejendomme – og kunderne i ejendommene – genererer også fornuftig indtjening til Jeudan, hvor udlejningsprocenten ved årsskiftet udgør 97. Jeudan kan derfor i dag fremlægge en tilfredsstillende fremgang i indtjeningen og et driftsresultat (EBIT) på DKK 1.094 mio., svarende til en vækst på 11 %. Resultatet er en videreførelse af tidligere års tilfredsstillende driftsresultater, hvor de seneste to år har budt på en vækst i EBIT på 25 %.

Driftsresultatet bekræfter, at forretningsmodellen med kærligheden til København er velfungerende. Fokus er rettet mod ejendomsinvesteringer i København og på Frederiksberg, god og nærværende betjening af eksisterende og nye kunder, og en finansieringsstrategi med renteaftaler i gennemsnitligt ca. 10 år på 70-90 % af finansieringen, der består af realkreditlån med lang løbetid. Alt sammen elementer, der medfører en fornuftig driftsøkonomi.

Som børsnoteret virksomhed har Jeudan en naturlig forpligtelse til at drive en sund og profitabel forretning, noget der kun kan ske i samarbejde med Koncernens mange kunder. Derfor står kunderne højt på agendaen, og der er et stort fokus på at møde deres behov med relevante services som f.eks. indretning, design og rengøringservice. Kunderne tilbydes også fleksible vilkår på lejekontrakter, så de ikke skal bekymre sig om lange bindingsperioder, men nemt kan skalere op eller ned i takt med deres virksomhedsudvikling. Jeudans services og fleksible vilkår bliver mødt med stor interesse og opfattes som stærke konkurrenceparametre.

Jeudans kerneværdier om ordentlighed, ansvarlighed og tilgængelighed ligger som en rettesnor for alles daglige virke. Fra håndværkerens respekt for bevaringen af de historiske ejendomme til imødekomende medarbejdere i den anden ende af telefonen, når kunderne ringer ind. Værdierne er også tydelige i Jeudans samfundsgavnige aktiviteter som Koncernens direkte og indirekte bidrag til samfundet, hovedaktionærens fonde og Jeudans partnerskabsaftaler med Foreningen Skyggeborn, BørneRiget Fonden, Velkommen Hjem, Real Care og Interforce. Samfundsansvaret er en grundsten i Jeudans kultur og noget, der betyder meget for Jeudans medarbejdere.

Der kan læses meget mere om aktiviteterne på de ikke-finansielle områder af forretningen i Jeudans ansvarlighedsrapport for 2023. Det er fjerde gang, Jeudan udgiver en særskilt ansvarlighedsrapport, og den rummer en grundig gennemgang af vores indsats for at skabe et grønnere, stærkere og endnu mere ansvarligt Jeudan. Med indgangen til 2024 trådte et nyt EU-direktiv i kraft, som stiller omfattende krav til alle børsnoterede virksomheders afrapportering på årets ikke-finansielle resultater. Fremadrettet vil det betyde, at bl.a. virksomhedernes samlede CO₂-aftryk får en status på linje med de finansielle regnskabsoplysninger.

I Jeudan er vi godt stillet i forhold til de nye krav, bl.a. takket være et stort pilotprojekt fra 2022, som danner grundlaget for den data, vi skal bruge til rapporteringen. Uden data af høj kvalitet kan Jeudan ikke rapportere retvisende, så det er afgørende, at datagrundlaget er på plads. I ansvarlighedsrapporten kan der også læses om en ny intern uddannelse i Jeudan, om arbejdet med unge under uddannelse, årets resultater på konverteringen til elbiler hvor 83 % af Jeudans samlede bilflåde nu er elbiler og om en stor vinduesrenovering i en historisk vigtig bygning på Gammel Mønt. Rapporten er tilgængelig på jeudan.dk.

Jeudans regnskab for 2023 viser en tilfredsstillende driftsindtjening med en vækst på 11 %, en robust balance og finansieringsstruktur og et fornuftigt likviditetsberedskab. Et stigende renteniveau i de korte renter, der alene påvirker den udækkede del af Jeudans finansielle gældsforpligtelser på

25 %, medførte et fald i resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT), der endte på DKK 664 mio. Negative reguleringer af de finansielle gældsforpligtelser som følge af et fald i de mellemlange renter sidst på året og et mindre fald i ejendoms-værdierne som følge af udviklingen på de finansielle markeder og ejendomsmarkedet medfører et resultat efter skat på DKK -828 mio. Det akkumulerede resultat efter skat i en 3-årig periode fra 2021 til 2023 udgør i alt knap DKK 5 mia.

Jeudan-aktien faldt med 4,6 % i 2023, men set over de seneste 10 år har afkastet af en Jeudan-aktie gennemsnitligt været på næsten 9 % p.a. Aktiernes markedsværdi udgjorde ved årsskiftet DKK 12,7 mia.

På baggrund af driftsresultatet for 2023 indstiller bestyrelsen til generalforsamlingen, at Jeudan fastholder sidste års udbytte på DKK 3 pr. aktie, svarende til en udlodning på 25 % af resultat før kurs- og værdireguleringer.

For 2024 vil Jeudan fortsætte den kundefokuserede strategi og kærligheden til København, og der forventes et resultat før renter (EBIT) i niveauet DKK 1.050-1.150 mio. Jeudan vil fastholde finansieringsstrategien med fast rente på 70-90 % af gælden i gennemsnitligt min. 7,5 år.

Der er løbet meget vand i åen, siden dengang Jeudan bestod af tre håndværkere i Valby, og der sendes en kærlig tanke til Carl Udsen med tak for de første 125 år.

Ledelsen og Jeudans mere end 600 dygtige medarbejdere ser frem til et fortsat godt samarbejde med alle kunder, samarbejdspartnere, myndigheder og finansielle partnere, og med aktionærernes opbakning vil vi i Jeudan gøre os umage for at fortsætte den gode linje i de kommende år.

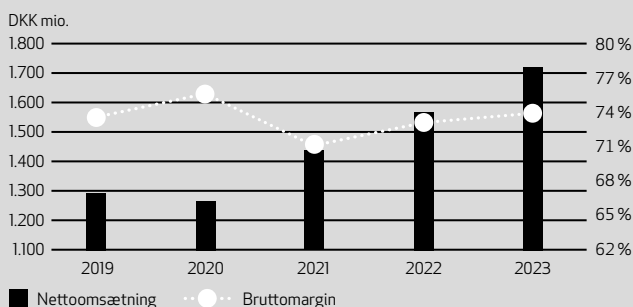
21. februar 2024

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

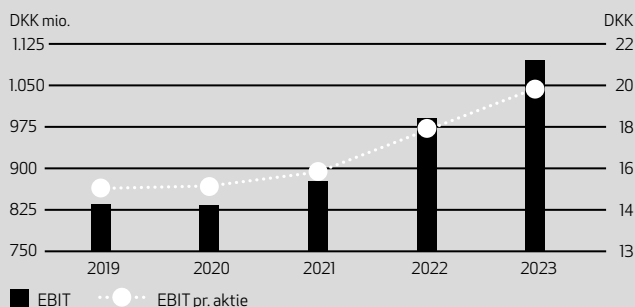
HOVED- OG NØGLETAL

Resultatopgørelse		2019	2020	2021	2022	2023
Nettoomsætning	DKK mio.	1.295	1.268	1.438	1.570	1.717
Bruttoresultat	DKK mio.	953	959	1.023	1.147	1.268
Resultat før finansielle poster (EBIT)	DKK mio.	836	834	876	990	1.094
Finansielle nettoomkostninger	DKK mio.	-107	-101	-108	-174	-430
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	DKK mio.	729	733	768	815	664
Kurs- og værdireguleringer	DKK mio.	351	-155	2.248	3.497	-1.727
Resultat før skat	DKK mio.	1.080	578	3.016	4.313	-1.063
Årets resultat	DKK mio.	842	451	2.352	3.359	-828
Balance						
Investeringsejendomme inkl. igangværende projekter	DKK mio.	26.362	28.299	31.012	34.811	34.527
Aktiver i alt	DKK mio.	26.702	28.638	31.369	37.063	36.595
Egenkapital i alt	DKK mio.	7.416	7.863	10.079	13.308	12.312
Forpligtelser i alt	DKK mio.	19.286	20.775	21.290	23.756	24.283
Pengestrømme						
Driftsaktiviteter	DKK mio.	683	891	683	678	124
Investeringsaktiviteter	DKK mio.	-1.175	-1.589	-941	-2.052	-570
Finansieringsaktiviteter	DKK mio.	586	913	167	1.386	460
I alt	DKK mio.	94	215	-90	12	14

Nettoomsætning og bruttomargin



EBIT og EBIT pr. aktie

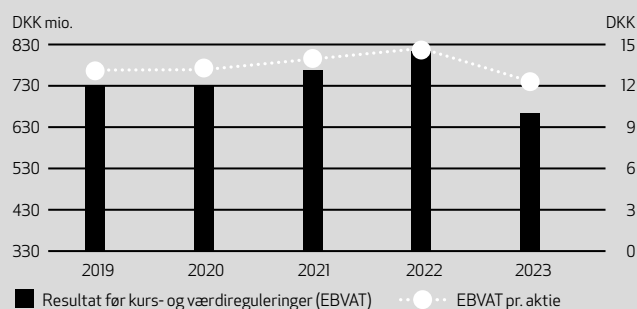


Regnskabsrelaterede nøgletal		2019	2020	2021	2022	2023
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) / gns. egenkapital	%	10,4	9,6	8,6	7,0	5,2
Forrentning af egenkapital (ROE)	%	12,0	5,9	26,4	28,9	-6,5
Egenkapitalandel	%	27,8	27,5	32,1	35,9	33,6
Rentedækning	X	7,52	7,49	7,51	5,49	2,50
Bruttoresultat / nettoomsætning	%	73,6	75,6	71,1	73,1	73,9
Salgs- og administrationsomkostninger / nettoomsætning	%	9,0	9,8	10,2	10,0	10,1
Resultat før finansielle poster (EBIT) / nettoomsætning	%	64,6	65,8	60,9	63,0	63,7
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) / nettoomsætning	%	56,3	57,8	53,4	51,9	38,7
Resultat før skat / nettoomsætning	%	83,4	45,6	209,8	274,6	-61,9
Årets resultat / nettoomsætning	%	65,0	35,6	163,6	213,9	-48,2
Investering i materielle anlægsaktiver	DKK mio.	1.476	1.579	1.197	3.492	638

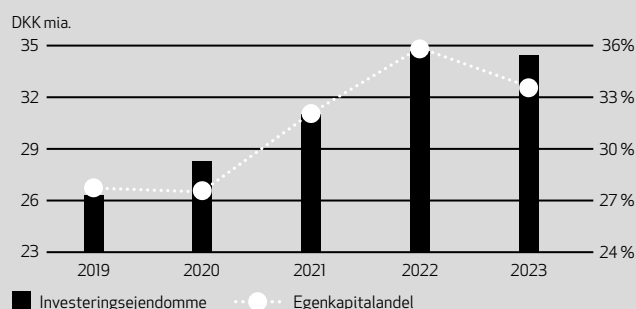
Aktierelaterede nøgletal *		2019	2020	2021	2022	2023
Aktiepris 31.12 (P)	DKK	252	248	275	240	229
Indre værdi pr. aktie (BV)	DKK	134	142	182	240	222
Kurs/indre værdi (P/BV)	X	1,88	1,75	1,51	1,00	1,03
EBIT pr. aktie	DKK	15,1	15,1	15,8	17,9	19,8
EBVAT pr. aktie	DKK	13,2	13,2	13,9	14,7	12,0
Resultat pr. aktie (EPS)	DKK	15,2	8,1	42,4	60,6	-15,0
Price earnings (PE)	X	16,6	30,5	6,5	4,0	-15,3
Pengestrøm pr. aktie (CFPS)	DKK	12,3	16,1	12,3	12,2	2,2
Antal aktier ultimo	1.000	55.432	55.432	55.432	55.432	55.432
Udbytte pr. aktie (DPS)	DKK	0,0	2,4	2,4	3,0	3,0
Markedsværdi	DKK mio.	13.969	13.747	15.244	13.304	12.694

* Er gjort sammenlignelig med det i april 2020 gennemførte aktiesplit på 1:5
Omsætning og bruttoresultat for 2019-2022 er korrigeret for intern omsætning
Definitioner på de beregnede nøgletal fremgår af anvendt regnskabspraksis.

EBVAT og EBVAT pr. aktie



Investeringsejendomme og egenkapitalandel



REGNSKABSBERETNING

Resultat før finansielle omkostninger (EBIT) blev DKK 1.094 mio. – en stigning på 11 %. Over de seneste 2 år er EBIT øget med 25 %. Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde efter et stigende renteniveau DKK 664 mio. De opnåede resultater ligger inden for de udmeldte forventninger om et resultat før finansielle omkostninger (EBIT) i niveauet DKK 1.050-1.125 mio. og et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i niveauet DKK 650-700 mio.

Jeudan har reklassificeret den interne omsætning fra Projekt & Service. Jeudans samlede koncernbruttoomsætning kommer fra segmenterne Investeringsejendomme, DKK 1.540 mio. i 2023, og Projekt & Service, DKK 703 mio. i 2023. Den samlede bruttoomsætning før eliminering udgør således i 2023 DKK 2.243 mio. En del af omsætningen i Projekt & Service elimineres i koncernregnskabet for at nå frem til koncernens nettoomsætning.

Før reklassifikationen udgjorde nettoomsætningen i Koncernen DKK 2.024 mio. og dermed en indfrielse af de udmeldte forventninger om en omsætning i niveauet DKK 2 mia. Reklassifikationen betyder, at elimineringen øges med yderligere DKK 307 mio., og at Koncernens nettoomsætning således udgør DKK 1.717 mio. i stedet for DKK 2.024 mio. Reklassifikationen i 2023 påvirker ikke Koncernens resultat før finansielle omkostninger (EBIT), resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT), resultat før og efter skat og egenkapital. Endvidere henvises til yderligere omtale i note 1.

Bestyrelsen betragter de opnåede resultater som tilfredsstillende.

Efter negative værdireguleringer af såvel gælden og renteaftaler grundet det stigende renteniveau som ejendomsporteføljen realiserede Jeudan et resultat efter skat på DKK -828 mio. Det akkumulerede resultat efter skat over en 3-årig periode fra 2021 til 2023 udgør i alt knap DKK 5 mia.

SEGMENT INVESTERINGSEJENDOMME

Årets lejeindtægter m.v. udgjorde DKK 1.540 mio. mod DKK 1.419 mio. i 2022, svarende til en vækst på 9 %. Væksten kan blandt andet henføres til genudlejninger til en højere leje, pristalsregulering af lejen samt nyinvesteringer i 2022.

Trods en vækst i forretningsomfanget er ejendommens driftsomkostninger fastholdt på niveauet for året før og steg alene med 1 % til DKK 318 mio.

Bruttoresultatet udgjorde herefter DKK 1.222 mio. mod DKK 1.106 mio. i 2022, svarende til en vækst på 11 %. Bruttomarginen blev 79,4 % mod 77,9 % i 2022, hvilket er det højeste niveau de seneste fem år.

SEGMENT PROJEKT & SERVICE

Aktivitetsniveauet i Projekt & Service var, som ventet, lavere end 2022, og omsætningen udgjorde DKK 703 mio. mod DKK 874 mio. året før, svarende til et fald på 20 %.

Drifts- og produktionsomkostningerne udgjorde DKK 622 mio. mod DKK 795 mio. i 2022, svarende til et fald på 22 % og kan henføres til en bedre udnyttelse af egen kapacitet og et lavere forbrug af eksterne leverandører med en lavere margin.

Bruttoresultatet blev herefter DKK 81 mio. i 2023 mod DKK 79 mio. i 2022. Bruttomarginen blev 11,5 % mod 9,0 % i 2022 og dermed over det gennemsnitlige niveau de seneste fem år.

Resultat før finansielle poster (EBIT)

Koncernens salgs- og marketingomkostninger udgjorde DKK 20 mio. mod DKK 22 mio. i 2022. Koncernens administrationsomkostninger udgjorde DKK 154 mio. mod DKK 136 mio. i 2022. Den samlede omkostningsstigning kan henføres til nyinvesteringerne i 2022 samt øgede udgifter til IT-, compliance- og udviklingsomkostninger.

Koncernens resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde herefter DKK 1.094 mio. mod DKK 990 mio. året før, svarende til en vækst på 11 %. Over de seneste to år er EBIT øget med DKK 218 mio., svarende til en vækst på 25 %.

EBIT pr. aktie blev DKK 19,8 mod DKK 17,9 for 2022.

Nøgletal segmenter

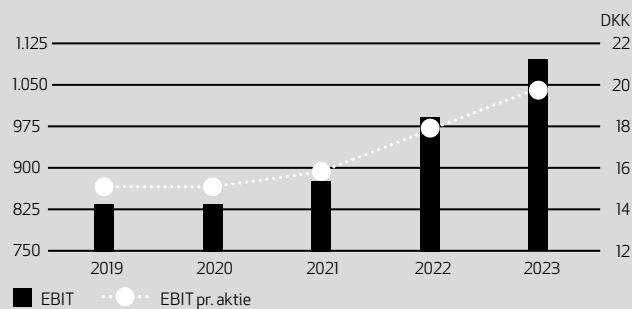
Nøgletal - Investeringsejendomme

		2019	2020	2021	2022	2023
Omsætning	DKK mio.	1.193	1.215	1.258	1.419	1.540
Bruttoresultat	DKK mio.	934	937	967	1.106	1.222
Bruttomargin	%	78,3	77,1	76,8	77,9	79,4
Udvikling omsætning	%	2,0	1,8	3,6	12,7	8,5
Udvikling bruttoresultat	%	1,5	0,4	3,2	14,4	10,5

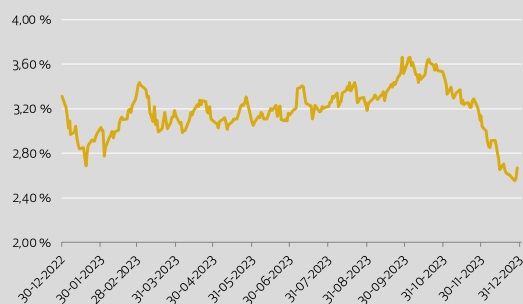
Nøgletal - Projekt & Service

		2019	2020	2021	2022	2023
Omsætning	DKK mio.	553	552	773	874	703
Bruttoresultat	DKK mio.	42	52	89	79	81
Bruttomargin	%	7,6	9,5	11,5	9,0	11,5
Udvikling omsætning	%	-6,4	-0,2	40,1	13,1	-19,6
Udvikling bruttoresultat	%	-2,4	24,0	69,5	-11,0	2,5

EBIT



10-årig swaprente



Finansielle poster netto

De finansielle poster (netto) udgjorde DKK -430 mio. mod DKK -174 mio. i 2022. Stigningen kan henføres til det stigende aktivitetsniveau i 2022, det stigende renteniveau i 2. halvår 2022 samt et stigende renteniveau i de korte renter i løbet af 2023. Jeudan har sikret renten på ca. 74 % af realkreditfinansieringen med en løbetid på ca. 10 år. Hermed er det de resterende ca. 26 % i de korte renter, der som ventet er påvirket af det stigende renteniveau.

Den samlede rentebærende gæld udgjorde ultimo december 2023 DKK 20,9 mia. mod DKK 19,6 mia. ultimo december 2022.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde her efter DKK 664 mio. mod DKK 815 mio. i 2022.

Resultatet (EBVAT) pr. aktie udgjorde hermed DKK 12,0 mod DKK 14,7 året før.

I forhold til den gennemsnitlige egenkapital udgjorde resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) 5,2 % mod 7,0 % i 2022.

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 (2022: 1,1 %).

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 er væsentligt lavere end 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 energiuudgifter m.m.

4. IND- OG UDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE

En væsentlig andel af vedligeholdelsesomkostningerne på erhvervsjendomme afholdes af kunderne, men det kan variere afhængig af de konkrete kontraktvilkår. Til løbende udvendig vedligeholdelse hensættes på erhvervsjendomme gennemsnitlig DKK 30 pr. m² årligt (2022: 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 lejeloven fastsætter lovpligtige hensættelser, anvendes disse hensættelser til både ind- og udvendig vedligeholdelse, i alt ca. DKK 130 pr. m² årligt (2022: 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 (2022: 2 %).

6. AFKASTPROCENT

Afkastprocenten fastsættes af Jeudan på grundlag af dels udviklingen i markedsf forholdene 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 markedsf forholdene 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 ejendoms 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 2023 – 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 udgøres af deposita, forudbetalt leje og positivt indestående på vedligeholdelseskonti i henhold til lejelovens §§ 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 -798 mio. (2022: DKK 495 mio.), svarende til 2,4 % af den bogførte værdi af ejendommene. De akkumulerede værdireguleringer i en 3-årig periode fra 2021 til 2023 udgør ca. DKK 1,5 mia.

Velbeliggende ejendomme i Indre by betragtes generelt – også i en periode med økonomisk usikkerhed – fortsat som en god investering. Dette kombineret med umiddelbart kapitalstærke ejere, medfører aktuelt et meget lavt udbud. Markedsudviklingen og aktuelle afkastkrav baseret på gennemførte transaktio-

ner er således svært tilgængeligt. Markedsindikationer fra flere større erhvervsmæglere i København samt øvrige markedsstendenser tyder på et generelt svagt stigende afkastniveau.

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 med netto ca. DKK 75 mio., der har medført positive værdireguleringer på DKK 1.743 mio. Forhøjelse af afkastkravet på 158 ejendomme og reduktion af afkastkravet på 2 ejendomme har samlet medført en negativ værdiregulering på DKK 2.098 mio. Herudover påvirker øgede reservationer vedrørende igangværende og planlagte ombygninger med DKK 443 mio. De samlede reservationer udgør ultimo 2023 ca. DKK 2,8 mia. mod ca. DKK 2,5 mia. ultimo 2022.

Jeudans ejendomsportefølje pr. 31. december 2023 har herefter en bogført værdi på DKK 34,1 mia. (2022: DKK 34,3 mia.) og et gennemsnitligt afkast på 4,4 % p.a. (2022: 4,1 % p.a.), svarende til DKK 34.834 pr. m² (2022: DKK 34.665 pr. m²), og den gennemsnitlige erhvervsleje udgør DKK 1.754 pr. m² (2022: DKK 1.649 pr. m²).

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. 10 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.

Et stigende renteniveau i de mellemlange renter frem til oktober 2023 blev afløst af et fald de sidste to måneder på ca. 80 basispunkter. Dette medførte en negativ dagsværdiregulering af de finansielle gældsforpligtelser på DKK 920 mio. (2022: gevinst DKK 3.025 mio.).

Jeudan har afholdt stempel- og låneomkostninger ved optagelse af nye realkreditlån m.m. på DKK 9 mio. (2022: DKK 17 mio.), hvorefter det samlede tab på de finansielle gældsforpligtelser blev DKK 929 mio. (2022: gevinst DKK 3.008 mio.). De akkumulerede værdireguleringer af gælden i en 3-årig periode fra 2021 til 2023 udgør en gevinst på ca. DKK 2,6 mia.

Årets resultat

Resultat før skat udgjorde herefter DKK -1.063 mio. mod DKK 4.313 mio. i 2022, og årets resultat blev DKK -828 mio. mod DKK 3.359 mio. i 2022. Årets resultat set over en 3-årig periode fra 2021 til 2023 udgør i alt knap DKK 5 mia.

Aktiver

Ejendomme inklusive igangværende projekter udgjorde DKK 34.527 mio. pr. 31. december 2023 mod DKK 34.811 mio. ultimo 2022. Faldet kan henføres til årets værdireguleringer samt salg af Herstedvang 7, Glostrup, for DKK 35 mio., der delvist modsvares af forbedringer på ejendommene.

Finansielle aktiver udgjorde DKK 1.371 mio. mod DKK 2.101 mio. ultimo 2022. Posten 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 ved lukning af tidligere renteaftaler.

Egenkapital

Jeudans egenkapital udgjorde DKK 12.312 mio. ultimo 2023 mod DKK 13.308 mio. ultimo 2022. Ændringen kan henføres til årets resultat, udbetalt udbytte for regnskabsåret 2022 med DKK 166 mio. samt ændringer i beholdningen af egne aktier til dækning af medarbejderaktieordninger.





Egenkapitalandelen udgjorde herefter 33,6 % ultimo 2023 mod 35,9 % ultimo 2022.

Forpligtelser

De langfristede forpligtelser udgjorde DKK 23.134 mio. ultimo 2023 mod DKK 22.092 mio. ultimo 2022. Stigningen kan henføres til optagelse af realkreditbelåning i ejendomsporteføljen. Modsatrettet virker et fald i udskudt skat som følge af faldet i ejendomsværdierne. De finansielle gældsforpligtelser andrager DKK 20,9 mia. mod DKK 19,6 mia. ultimo 2022.

De kortfristede forpligtelser udgjorde DKK 1.148 mio. ultimo 2023 mod DKK 1.663 mio. ultimo 2022. Faldet kan primært henføres til betalt selskabsskat med DKK 551 mio.

PENGESTRØMME

Likviditetspåvirkningen fra de løbende driftsaktiviteter udgjorde DKK 120 mio. (2022: DKK 730 mio.). Ændringen kan primært henføres til forømtalte betalt selskabsskat for 2022 på DKK 551 mio. Efter ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 124 mio. (2022: DKK 678 mio.).

Likviditetspåvirkningen fra investeringsaktiviteterne, der i 2023 primært kan henføres til igangværende projekter og forbedringer af ejendomme, udgjorde DKK -570 mio. (2022: DKK -2.052 mio.).

Likviditetspåvirkningen fra finansieringsaktiviteterne udgjorde DKK 460 mio. (2022: DKK 1.386). Finansieringsaktiviteterne kan primært henføres til nettooptagelse af realkreditlån i ejendomme. Modsatrettet virker afdrag på gælden og udbetaling af aktieudbytte.

Herefter udgjorde de samlede pengestrømme DKK 14 mio. (2022: DKK 12 mio.).

Likviditetsberedskabet (inklusive trækingsrettigheder) udgjorde DKK 1.480 mio. pr. 31. december 2023 (ultimo 2022: DKK 1.269 mio.). Herudover har Jeudan en værdipapirbeholdning samt tinglyste realkreditlån for yderligere ca. DKK 650 mio., der kan realiseres indenfor kort frist.

LEDELSESBERETNING 4. KVARTAL 2023

Koncernomsætningen udgjorde i fjerde kvartal 2023 DKK 428 mio. mod DKK 394 mio. for samme periode sidste år. Udviklingen dækker over højere genudlejningsleje samt generelle leje-reguleringer i segment Investeringsejendomme. Modsatrettet virker en planlagt nedgang i aktivitetsniveauet i segment Projekt & Service.

Resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde DKK 269 mio. mod DKK 254 mio., svarende til en vækst på 6 %. Væksten kan henføres til Investeringsejendomme, der delvist modsvares af et fald i Projekt & Service.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde, som følge af de stigende renteomkostninger, DKK 151 mio. mod DKK 197 mio., svarende til et fald på 23 %.

Gevinst/tab ejendomme blev, som følge af nedskrivning af ejendomsværdierne, DKK -266 mio. mod DKK 85 mio.

Et faldende renteniveau i de mellemlange renter i de sidste to måneder af 2023 medførte en negativ regulering af de finansielle gældsforpligtelser på DKK 999 mio. mod en negativ regulering på DKK 130 mio.

Resultat før skat blev DKK -1.114 mio. mod DKK 152 mio.

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 -71 mio. (2022: DKK 40 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 2023 realiseret et underskud på DKK 68 mio., hvorved genindvindingsværdien er reduceret. Herudover har Jeudan XII ApS i 2023 realiseret et underskud på DKK 4 mio., som medfører, at kostprisen overstiger genindvindingsværdien med DKK 3 mio.

Som konsekvens heraf er kapitalandel i Jeudan III A/S og Jeudan XII ApS nedskrevet med i alt DKK 71 mio. i 2023.

Moderselskabets egenkapital pr. 31. december 2023 udgjorde DKK 6.987 mio. (2022: DKK 7.932 mio.).

BEGIVENHEDER EFTER 31. DECEMBER 2023

Der er ikke siden udgangen af 2023 indtruffet begivenheder, der i væsentligt omfang påvirker Koncernens og Moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling.

FORVENTNINGER 2024

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

På baggrund af de aktuelle ejendomsinvesteringer forventes en nettoomsætning i niveauet DKK 1,7 mia. (2023: DKK 1,7 mia.).

Resultat før finansielle omkostninger (EBIT) forventes i niveauet DKK 1.050-1.150 mio. (2023: DKK 1.094 mio.).

Jeudans finansiering er langsigtet, og Jeudan tilstræber en renteafdækning på 70-90 % af de finansielle gældsforpligtelser med en gennemsnitlig løbetid på mere end 7,5 år, hvorved ændringer i den korte rente alene påvirker 10-30 % af de finansielle gældsforpligtelser og dermed resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT). Primo 2024 er renten på ca. 74 % af realkreditfinansieringen fastlåst ved anvendelse af renteaftaler med en gennemsnitlig løbetid på ca. 10 år.

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

De 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 og Mellemøsten, leje- og serviceindtægterne, omkostninger til drift og vedligeholdelse samt inflations- og renteutviklingen. 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. 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 efterfølgende 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 anskaffelssummer 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.
- renteutviklingen på de finansielle markeder

Følsomheden ved ændringer i Jeudans afkastkrav viser effekten på ejendommenes dagsværdi, egenkapitalen, indre værdi pr. aktie og dagsværdi pr. m² ved ændring i afkastprocenten i intervaller af hhv. +/- 0,25 %-point. Ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil ejendommenes dagsværdi falde

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							
Investeringsjendomme			33.880				
Igangværende projekter							
Investeringsjendomme			444				
I alt	4,39 %		34.324	34.963	12.312	222	33,6 %
Afkastprocent stiger:							
Stiger med 0,25 %-point	4,64 %	-1.808	32.516	33.232	10.902	197	31,3 %
Stiger med 0,50 %-point	4,89 %	-3.539	30.785	31.463	9.552	172	28,9 %
Stiger med 0,75 %-point	5,14 %	-4.998	29.326	29.972	8.414	152	26,6 %
Stiger med 1,00 %-point	5,39 %	-6.322	28.002	28.619	7.381	133	24,4 %
Afkastprocent falder:							
Falder med 0,25 %-point	4,14 %	1.894	36.218	37.017	13.790	249	35,8 %
Falder med 0,50 %-point	3,89 %	4.171	38.495	39.344	15.566	281	38,2 %
Falder med 0,75 %-point	3,64 %	6.761	41.085	41.990	17.586	317	40,6 %
Falder med 1,00 %-point	3,39 %	9.732	44.056	45.027	19.904	359	43,0 %

med DKK 3.539 mio. (2022: DKK 3.799 mio.). Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point medføre en stigning i dagsværdien på DKK 4.171 mio. (2022: DKK 4.867 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 relativ 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 anlægslån eller driftskreditter, 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 en andel af porteføljen ved brug af renteaftaler i op til 20 år.
- 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.

96 % af Jeudans passivside kan henføres til egenkapital, realkreditlån med lange tilsagn og løbetider samt udskudt skat. Dette er efter Jeudans vurdering en hensigtsmæssig kombination henset til aktivsiden, hvor investeringsejendomme med lang tidshorisont 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 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 markedrenten 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 på op til 20 år 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 2023 svarer dette til et maksimalt kurstab på DKK 1,9 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 en robust 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. Dette afhænger af aktuelle markedsforhold, herunder prisen for de relevante renteaftaler inkl. tillæg, som kan variere betydeligt på forskellige punkter på rentekurven. Når første pulje på 2,5 år udløber, tegnes nye renteaftaler på op til 20 år, hvor efter renteafdækningen er reetableret. For at sikre en gennemsnitlig løbetid på renteafdækningen på minimum 7,5 år

Kapitalstruktur

	DKK mio.	Procent
Egenkapital	12.312	34 %
Realkreditlån	20.312	56 %
Finansieringsinstitutter	589	2 %
Udskudt skat	2.637	7 %
Øvrige forpligtelser	745	2 %
I alt	36.595	100 %

tages der hensyn til dette ved indgåelse af nye renteaftaler. Pr. 31. december 2023 udgør den gennemsnitlige løbetid ca. 10 år

For de aktuelle renteaftaler vil kursfølsomheden pr. basispunkt i udgangspositionen udgøre ca. DKK 14,7 mio. og falde til ca. DKK 12,0 mio., før den første renteaftale skal refinansieres.

Ved den maksimale kursfølsomhed pr. basispunkt på DKK 14,7 mio. vil et rentefald på 100 basispunkter påvirke egenkapitalen negativt med ca. DKK 1.150 mio. efter skat, svarende til ca. 9 % af Koncernens nuværende egenkapital, hvilket er inden for det besluttede risikoloft på 15 % af egenkapitalen.

Koncernens kursfølsomhed pr. basispunkt udgør ca. DKK 12,6 mio. ved udgangen af 2023 (2022: DKK 12 mio.), hvilket ved et rentefald på 1 %-point svarer til ca. DKK 980 mio. efter skat og ca. 8 % 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 2023 udgør afdækningsprocenten 74. 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 2024, 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 netprisindekset.

En rentestigning på 2 %-point vil isoleret set påvirke Jeudans resultatopgørelse positivt med DKK 1.905 mio. efter skat i 2024 og egenkapitalen med et tilsvarende beløb. I årene 2025 til 2028 vil resultatopgørelsen blive negativt påvirket årligt med ca. DKK 265-279 mio. sammensat af stigende finansielle omkostninger (DKK 138-175 mio. før skat) og tilbageførsel af

urealiserede kursgevinster på Jeudans renteaftaler (DKK 177-202 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 2023 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 ejendomsvurderinger 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, pengemarkedsindskud 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.

Afdækningsprocent for perioden 2023 til 2028

DKK mio.	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Finansielle gældsforpligtelser*	21.353	21.120	20.899	20.690	20.483	20.286
heraf med fast rente	15.707	14.490	13.812	12.707	12.141	11.554
Afdækningsprocent	74 %	69 %	66 %	61 %	59 %	57 %

*Finansielle gældsforpligtelser ekskl. kursreguleringer og træk på driftskreditter

Rente- og kursrisiko for eksisterende renteaftaler

DKK mio.	2024	2025	2026	2027	2028
RENTEFALD PÅ 0,25 %-POINT					
Ændring i finansielle omkostninger	16	17	19	21	22
Ændring kursregulering	-368	31	30	29	27
Skat	77	-10	-11	-11	-11
Resultateffekt	-275	38	38	39	38
Ændring cash flow pr. år	16	14	15	17	17
Ændring cash flow akkumuleret	16	30	45	62	79
Ændring egenkapital akkumuleret	-275	-237	-199	-160	-122
RENTESTIGNING PÅ 0,50 %-POINT					
Ændring i finansielle omkostninger	-31	-34	-38	-42	-44
Ændring kursregulering	702	-58	-56	-54	-50
Skat	-148	20	21	21	21
Resultateffekt	523	-72	-73	-75	-73
Ændring cash flow pr. år	-31	-27	-30	-34	-35
Ændring cash flow akkumuleret	-31	-58	-88	-122	-157
Ændring egenkapital akkumuleret	523	451	378	303	230
RENTESTIGNING PÅ 1,00 %-POINT					
Ændring i finansielle omkostninger	-63	-69	-76	-84	-88
Ændring kursregulering	1.262	-111	-106	-103	-96
Skat	-264	40	40	41	41
Resultateffekt	935	-140	-142	-146	-143
Ændring cash flow pr. år	-63	-55	-60	-67	-69
Ændring cash flow akkumuleret	-63	-118	-178	-245	-314
Ændring egenkapital akkumuleret	935	795	653	507	364
RENTESTIGNING PÅ 1,50 %-POINT					
Ændring i finansielle omkostninger	-94	-103	-113	-126	-131
Ændring kursregulering	1.983	-159	-152	-149	-138
Skat	-416	58	58	61	59
Resultateffekt	1.473	-204	-207	-214	-210
Ændring cash flow pr. år	-94	-82	-91	-101	-104
Ændring cash flow akkumuleret	-94	-176	-267	-368	-472
Ændring egenkapital akkumuleret	1.473	1.269	1.062	848	638
RENTESTIGNING PÅ 2,00 %-POINT					
Ændring i finansielle omkostninger	-126	-138	-151	-168	-175
Ændring kursregulering	2.568	-202	-194	-190	-177
Skat	-537	75	76	79	77
Resultateffekt	1.905	-265	-269	-279	-275
Ændring cash flow pr. år	-126	-110	-121	-134	-138
Ændring cash flow akkumuleret	-126	-236	-357	-491	-629
Ændring egenkapital akkumuleret	1.905	1.640	1.371	1.092	817

PÅVIRKNING AF EJENDOMMENES DRIFTSRESULTATER

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

- samfundsøkonomien og ejendomsmarkedet
- udlejningsprocenten
- kundernes betalingsevne
- regulering af lejeindtægter
- 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, lejensiveau 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 86 mio. (2022: DKK 82 mio.). Jeudan vil i 2024 isoleret set kunne tåle en tomgang i ejendomsporteføljen på op mod 40 %, før resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) bliver negativt. Figuren med tomgangsleje belyser, hvorledes en eventuel forøgel-

se af tomgangsprocenten vil påvirke lejeindtægterne i Jeudan (opgjort pr. 31. december 2023).

2023 har budt på en god udlejningsaktivitet, og der har været en fornuftig fremvisningsaktivitet til såvel eksisterende som potentielle nye kunder. Jeudan kan fortsat konstatere, at centralt beliggende kontorlokaler, gode parkeringsmuligheder og fleksible kontrakter uden binding med mulighed for at skalere både op og ned, er højt på kundernes ønskelister. Der er i 2023 indgået og genforhandlet lejekontrakter med en samlet årlig leje på DKK 168 mio. fordelt på ca. 80.000 m² (2022: DKK 169 mio.).

Opsigelser svarede til en årsleje på DKK 161 mio. (2022: DKK 180 mio.).

Nettoudlejningen blev dermed - i et år med stigende renteniveau, høj inflation og uroligheder i verden omkring os – positiv med DKK 7 mio. (2022: DKK -11 mio.).

Jeudans udlejningsprocent ekskl. udviklingsejendomme i København og på Frederiksberg, hvor 95 % af ejendomsporteføljen målt på værdi er beliggende, udgjorde ved årets udgang 97,1 (2022: 97,7). For Jeudans portefølje som helhed ekskl. udviklingsejendomme var udlejningsprocenten ved årets udgang 96,6 (2022: 97,1).

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.

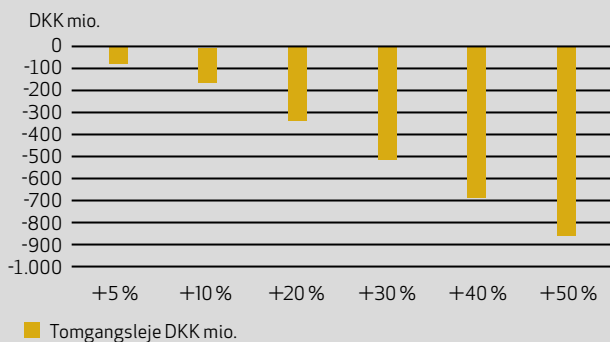
I de seneste tre regnskabsår har Jeudan haft tab ved misligholdelse af lejekontrakter i niveauet DKK 4,0 mio. pr. år, svarende til 0,2 % af omsætningen i 2023.

Regulering af lejeindtægter

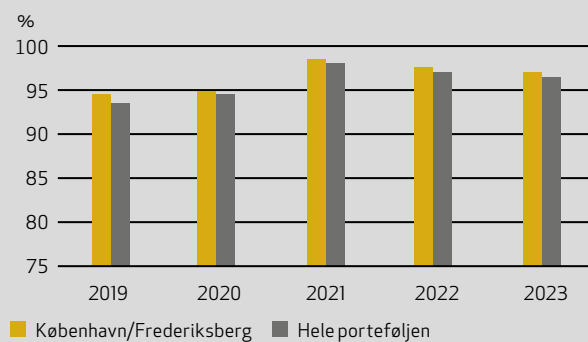
I samtlige af Jeudans lejeforhold er der indgået en lejekontrakt mellem kunden og Jeudan. Erhvervslejeindtægter udgør mere end 90 % af Jeudans samlede lejeindtægter, og Jeudans erhvervslejekontrakter indeholder typisk bestemmelser om (i) regulering af lejen i relation til udviklingen i nettoprisindekset (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.

Regulering af lejen i relation til udviklingen i nettoprisindekset er negativt påvirket i 2022 til 2024 som følge af regeringens

Tomgangsleje ved forøget tomgangsprocent



Jeudans udlejningsprocent



Ejendomsporteføljen - ændring af leje pr. 31. december 2023

	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			33.880				
Igangværende projekter							
investerings ejendomme			444				
I alt			34.324	35.080	12.312	222	33,6 %
Lejen pr. m² stiger:							
Lejen pr. m ² stiger med DKK 20	20	323	34.647	35.410	12.654	227	34,0 %
Lejen pr. m ² stiger med DKK 30	29	545	34.869	35.638	12.738	230	34,3 %
Lejen pr. m ² stiger med DKK 40	39	768	35.092	35.865	12.912	233	34,6 %
Lejen pr. m ² stiger med DKK 50	49	998	35.322	36.101	13.091	236	34,8 %
Lejen pr. m² falder:							
Lejen pr. m ² falder med DKK 20	-20	-569	33.755	34.499	11.959	214	32,9 %
Lejen pr. m ² falder med DKK 30	-29	-792	33.532	34.271	11.785	211	32,7 %
Lejen pr. m ² falder med DKK 40	-39	-1.014	33.310	34.044	11.611	208	32,4 %
Lejen pr. m ² falder med DKK 50	-49	-1.237	33.087	33.816	11.437	205	32,1 %

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.

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.

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 foregående 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 ca. 2 %, vil medføre en reduktion i ejendommens værdi på DKK 792 mio. (2022: DKK 732 mio.).

Omkostninger til drift og vedligeholdelse

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

Jeudan gennemgår alle driftsomkostningsposter minimum kvartalsvist og udvalgte omkostningsposter månedsvist. 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 inden for 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 resultateffekt 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 uden for København og Frederiksberg, da disse er beliggende uden for 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 markedsforhold i øvrigt på salgstidspunktet samt køberens afkastkrav.

REGULATORISKE FORHOLD

Fremtidige juridiske, skattemæssige eller lovgivningsmæssige ændringer, som gør køb, salg og drift af ejendomme vanske-

ligere og/eller mere omkostningstunge, kan påvirke Jeudans investeringer i ejendomme og/eller eksisterende ejendomes driftsresultater.

Dette kan være forhøjelse af skatter og afgifter, begrænsninger af rentefradragsretten eller ændring af ejendomsvurderingssystemet. 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 ejendomes driftsresultater, ligesom indførelse af sektorspecifikke kapitalbuffer kan påvirke prissætningen på realkredit- og anlægslån.

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 Projekt & 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 2023 betyde en reduktion af Jeudans resultat før skat med DKK 7,0 mio. før kompenserende omkostningsreduktioner.

En eventuel nedgang i aktivitetsniveauet i Projekt & Service, svarende til manglende omsætning på DKK 10 mio., påvirker resultat før skat med DKK 2,3 mio., beregnet på basis af de realiserede beløb for 2023 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 dagligt af IT-systemer og data. Det er derfor vigtigt for Jeudans forretning, at IT-infrastrukturen har en høj grad af opetid og tilgængelighed året rundt.

IT-risiciene omfatter ustabilitet, utilgængelighed og i værste fald nedbrud af Jeudans IT-systemer, som bl.a. kan forårsages af hændelser såsom eksterne nedbrud på fibernetværket eller strømafbrydelser hos leverandører, tekniske nedbrud i Jeudans IT-infrastruktur såsom Microsoft Azure (cloud), lokalnetværket eller i Jeudans egne datacentre, cyberangreb i form af bl.a. ransomware-angreb (låsning af filer, hvor der kræves løsepenge for at frigive filer) og DDoS-angreb (digitale angreb, så hjemmeside og lignende bliver overbelastet) m.m.

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. Der foretages derfor årlige risikovurderinger af Jeudans kritiske IT-systemer med fokus på bl.a. IT-sikkerhed, digital gæld, intern friktion samt compliance/lovgivning. Der udarbejdes herefter handlingsplaner for de IT-systemer, som vurderes at have en høj grad af risici med henblik på at få disse risici mindsket.

Som et af disse risikominimerende tiltag har Jeudan implementeret backupstrøm og redundante fiberlinjer i hovedsædet som en backup, såfremt der forekommer eksterne afbrydelser af strøm og fibernetværk.

Driften af den interne IT-infrastruktur efterledes ud fra gældende best-practice principper, hvor der ikke gås på kompromis med hverken stabilitet eller IT-sikkerhed. Derfor driftes samtlige af Jeudans egne servere i professionelle datacentre enten hos egen leverandør eller i Microsoft Azure af egne og eksterne specialister.

IT-sikkerhed er et område, der behandles på øverste strategiske niveau. Jeudan har investeret betydelige ressourcer i at opbygge en robust beskyttelse af IT-infrastrukturen både udefra og indefra.

De fleste IT-sikkerhedskompromitteringer sker igennem virksomheders egne medarbejdere. Som et led i at minimere denne risiko har Jeudan etableret et cyberawareness-program, som administrative medarbejdere har gennemført og nye medarbejdere skal gennemføre, ligesom der minimum fire gange årligt foretages phishingtests og smishingtests blandt medarbejderne for at opretholde opmærksomhed på IT-sikkerhed.

Er uheldet ude, og man som virksomhed rammes af et evt. ransomwareangreb, og vitale data og IT-systemer er utilgængelige, kan backup vise sig at være sidste udvej. Jeudan har derfor udarbejdet en model, som skal tage højde for, at denne backup altid er tilgængelig og brugbar, såfremt behovet måtte opstå.

For at undgå potentielt at skulle genskabe IT-infrastrukturen fra backup, skal der investeres i IT-løsninger, som har til formål at forhindre, at dette scenarie opstår. Derfor har Jeudan investeret i flere forskellige IT-sikkerhedssystemer, som proaktivt er i stand til at alarmere, hvis der er opstået en potentiel IT-sikkerhedshændelse.





IT-kriminelle arbejder kontinuerligt med at finde huller i IT-sikkerheden hos virksomheder 24/7/365. Derfor har Jeudan valgt at indgå samarbejde med en IT-sikkerhedsvirksomhed, som kan reagere både proaktivt og reaktivt og stoppe angrebet hurtigt, hvis det lykkes for IT-kriminelle at kompromittere Jeudan.

Jeudan foretager minimum en gang årligt en vurdering af forskellige IT-risikoscenarier, herunder en vurdering af sandsynligheden for, at disse scenarier vil opstå, og tager højde for dem i deres IT-sikkerhedsstrategi.

KLIMAFORANDRINGER

Der er gennem de senere år forekommet 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 butiklejemål. Herudover kan det medføre strømafbrydelser og manglende fremkommelighed i gaderne m.m.

Jeudan har udarbejdet en beredskabsplan med klare kommandoveje, hvis en sådan situation skulle opstå. Denne omfatter blandt andet en beredskabscontainer, der indeholder affugtere, vandstøvsugere, varmeblæsere m.m., som 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 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 ansvarslighedsrapport for 2023, der er offentliggjort på Jeudans hjemmeside.

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

Miljøforhold

Jeudans risiko vedrørende miljøforhold består primært af, 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 det 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, med mindre 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

Ejendomsmarkedet i København er tæt forbundet med den resterende danske økonomi. Et højere bruttonationalprodukt (BNP) vil typisk betyde større aktivitet i danske virksomheder. Dette vil som udgangspunkt øge efterspørgslen på medarbejdere, som dernæst vil øge efterspørgslen på kontor-, butiks- og lagerlokaler.

I 2022 udgjorde Danmarks BNP DKK 2.332 mia. Det svarer til en stigning på 2,7 % justeret for prisudvikling fra 2021. Økonomiministeriet skønner en BNP-vækst i 2023 på 1,2 %. Af det samlede niveau i 2022 udgjorde BNP i henholdsvis Region Hovedstaden og København DKK 1.264 mia. og DKK 670 mia., hvilket er en stigning på henholdsvis 5,5 % og 3,2 % i forhold til 2021. Derudover voksede BNP pr. indbygger i København i 2022 til DKK 826.000, hvilket er DKK 347.000 højere end den nationale værdi. BNP pr. indbygger i København er dermed vokset med 2,0 %, korrigeret for prisudviklingen, sammenlignet med 1,9 % på landsplan. Også inden for jobskabelse er København førende. Københavnsområdet står bag 59,8 % (svarende til 164.000 nye arbejdspladser) af væksten i lønmodtagerbeskæftigelsen fra medio 2008 til medio 2023 ifølge en analyse fra Arbejderbevægelsens Erhvervsråd.

Befolkningstallet i Københavns Kommune voksede med 9.233 personer i 2022 og udgjorde 653.664 personer pr. 1. januar 2023, svarende til en befolkningstilvækst på 1,4 %. Dette er en relativt høj tilvækst sammenlignet med andre storbyer i Danmark. Ifølge Københavns Kommunes befolkningsfremskrivning vil befolkningen i Københavns Kommune stige med 83.000 personer i perioden 2023-2050, svarende til en stigning på 11,1 %. Dette er væsentligt højere end på landsplan, hvor der fremskrives en stigning på 6,3 % for samme periode.

Med et stigende befolkningstal vil der opstå et stigende behov for boliger. Gennem de sidste 15 år er antallet af boliger i Københavns Kommune steget med 43.000. Kommunen estimerer, at der vil være behov for yderligere 40.000 boliger indtil 2035, og dertil ekstra 17.000 boliger i 2050. Dette kan ses i sammenhæng med, at der er en høj vækst i antallet af 25-40-årige, som i 1. halvår 2023 udgjorde 40,8 % af køberne på markedet.

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

I 2022 var 77.844 personer i København og på Frederiksberg indskrevet på en videregående uddannelse, svarende til 30 % af de studerende på alle landets videregående uddannelser. Den højest fuldførte uddannelse er en lang videregående uddannelse (LVU) for 25 % af befolkningen i København og på Frederiksberg. Dette vidner om et højt uddannelsesniveau, når der sammenlignes med landsgennemsnittet på 12 %. Det høje uddannelsesniveau er også medvirkende til, at indkomsterne i København før skat ligger 6 % højere end på landsplan.

Det vurderes således, at der fremover fortsat vil være høj efterspørgsel på velbeliggende ejendomme i det centrale København.

DANMARKS ØKONOMI OG INFLATIONEN

Som ventet har det stærke danske arbejdsmarked været en positiv modstandskraft mod den lavkonjunktur, der har realiseret sig i 2023. Beskæftigelsen udgjorde 3,168 mio. personer i 2022, svarende til en stigning på 116.000 personer i forhold til 2021. Dette er den største målte beskæftigelsesfremgang nogensinde. Beskæftigelsesstigningerne fortsatte ind i 2023 og er vokset uafbrudt de seneste 10 kvartaler. Omvendt har bruttoledigheden været svagt voksende siden oktober 2022, men fra et lavt udgangspunkt, hvorfor den fortsat er på et lavt niveau. Situationen på arbejdsmarkedet giver dermed et isoleret indtryk af, at dansk økonomi fortsat er i højkonjunktur, selvom dette ikke er tilfældet.

Verdenssituationen er fortsat præget af høj geopolitisk og makroøkonomisk usikkerhed, heriblandt i form af krige i Ukraine og Mellemøsten samt en længere periode med høj inflation. Hvor de to førstnævnte desværre synes at fortsætte, tyder noget på, at den høje inflation nu er et overstået kapitel. I 2022 blev årsstigningen i forbrugerprisindekset opgjort til 7,7 %.

Siden da er inflationen faldet næsten uafbrudt, og den udgjorde gennemsnitligt 1,3 % i 2. halvår 2023. Inflationen forventes at nærme sig Den Europæiske Centralbanks målsætning på 2,0 % ultimo 2024, om end timingen er forbundet med usikkerhed. I denne kontekst bemærkes det, at Danmark er væsentligt foran euroområdet i forhold til at nedbringe inflationen.

Medvirkende til den aftagende inflation er de kraftigere rentestigninger, som centralbanker verden over har indført. I perioden medio 2022 til ultimo 2023 har Danmarks Nationalbank hævet udlånsrenten fra -0,45 % p.a. til 3,75 % p.a. Den generelle forventning er, at ECB, og derfor også Nationalbanken, vil påbegynde rentenedsættelser medio 2024. Forventningen om dette ses også at være priset ind i markedsrenterne, der er faldet ultimo 2023. I 2024 forventer markedet, at de lange renter forbliver i det nuværende niveau, mens de korte renter forventes at falde gradvist i takt med, at de pengepolitiske renter lempes.

Trods de stærke arbejdsmarkedstal og geopolitiske risici, der kan genantænde inflationen, vurderes sandsynligheden for yderligere rentestigninger begrænset.

STØRRELSEN PÅ ERHVERVSEJENDOMSMARKEDET

Storkøbenhavn er fortsat det største marked for erhvervs-ejendomme i Danmark målt på etageareal. 44 % af det samlede etageareal til kontorformål ligger i Storkøbenhavn. Til sammenligning udgør de øvrige danske hovedmarkeder (Aarhus, Odense og Aalborg) samlet 16 % for kontorformål. De samme forhold gælder på markedet for detailejendomme, hvor Storkøbenhavn har en markedsandel på 22 %, mens de øvrige danske hovedmarkeder samlet udgør 15 %.

I 2022 udgjorde det påbegyndte byggeri inden for erhvervs-ejendomme i Region Hovedstaden 184.418 m², hvoraf 41.089 m² var i København. Dette er et fald på henholdsvis 55 % og 85 % i forhold til 2021. Samme udvikling ses i byggeriet af nye boliger og lejligheder. I 1.-3. kvartal 2023 udgjorde det påbegyndte byggeri 81.882 m² i Region Hovedstaden og 60.496 m² i København. Tallene er ikke korrigeret for forsinkelser. Opførelsen af Forsvarets Efterretningstjenestes nye hovedkvarterer, der blev udskudt fra 2022 til 2023, tæller derfor med for København. Dette projekt har et omfang på ca. 50.000 m². Kor-

rigeres der herfor, er det påbegyndte byggeri faldet markant i 2023 også i København.

Den store tilbagegang i byggeriet skyldes en perfekt storm af kraftige rentestigninger, øgede boligomkostninger og strammere kreditvilkår. Den direkte effekt af de høje renter er højere finansieringsomkostninger, hvilket delvist har øget afkastkravene for ejendomsvirksomhederne og således påvirket store dele af værdikæderne i bygningsprojekterne. Hertil er en indirekte effekt af mindre positive forventninger til fremtiden, hvilket ligeledes øger diskonteringsfaktoren.

Krisen i de globale forsyningskæder, der opstod som konsekvens af pandemien, har fortsat indvirkning på byggeomkostningerne, selvom vilkårene er betydeligt forbedrede. Særligt materialeomkostningerne, der endnu er på et højt niveau, er med til at bremse byggeriet. Konflikten omkring Det Røde Hav øger risikoen for en acceleration i byggeomkostningerne, men forventes ikke at medføre konsekvenser, der er proportionelle med den førnævnte krise i forsyningskæderne.

Endeligt er kreditvilkårene for særligt ejendomsvirksomheder og andre virksomheder blevet strammet, efter at Finanstilsynet primo 2023 udgav en ny vejledning om finansiering af udlejningsejendomme og ejendomsprojekter. Desuden har Det Systemiske Risikoråd henstillet til regeringen at indføre en ny systemisk kapitalbuffer rettet mod ejendomssektoren, hvilket uddybes i næste afsnit.

På lang sigt er markedet for erhvervs-ejendomme i og omkring København fortsat attraktivt, da den demografiske udvikling forventes at understøtte en positiv udvikling i efterspørgslen.

FORSLAG OM KAPITALBUFFER

I oktober 2023 henstillede Det Systemiske Risikoråd, at der medio 2024 skal aktiveres en sektorspecifik kapitalbuffer for eksponeringer mod ejendomsvirksomheder, som skal udgøre 7 % af de risikovægtede aktiver. Regeringen har udtrykt, at de agter at følge henstillingen. Tages der højde for Finanstilsynets krav om kapitaloverdækning, viser beregninger dog, at bufferen reelt vil udgøre 9 %.

Risikorådet begrundet henstillingen med, at der er uadresse-rede systemiske risici relateret til erhvervsejendomsmarkedet. Rådet angiver, at kreditinstitutterne gennem udlån har en relativ høj eksponering mod ejendomsvirksomhederne, samtidigt med at handelsaktiviteten er lav, og renterne er høje. Med parallel til finanskrisen vurderer Risikorådet derfor, at der er høj risiko for, at der forekommer prisfald, som skaber tab for kreditinstitutterne og påvirker den finansielle stabilitet. Henstillingen dokumenterer dog ikke signifikansen af tilstedeværende risici.

Ikke desto mindre anerkendes det, at det høje renteniveau medfører et løftet risikobillede for ejendomssektoren, men Risikorådet forelægger ingen evidens for, at disse risici ikke allerede er dækkede. For det første er der allerede indført en del regulering i kølvandet på finanskrisen, hvilket, sammen med de forbedrede kapitalforhold, har gjort sektoren væsentligt mere robust. Derudover er der sket et væsentligt skifte i sammensætningen af markedsaktører på udviklingsprojekter, som i dag i høj grad består af pensionselskaber og andre velkapitaliserede virksomheder.

Tiltaget vil forøge banker og kreditinstitutters omkostninger ved at yde udlån til ejendomssektoren, og videreførelsen heraf vil skabe en væsentlig stigning i ejendomssektorens finansieringsomkostninger. Byggeriet, som i forvejen er svækket af høje renter, vil således blive yderligere svækket. Samtidig med at det vil blive besværliggjort at bygge de boliger, der er behov for, vil den grønne omstilling i ejendomssektoren ligeledes blive bremset, da finansieringen heraf vil blive dyrere.

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.

2023 har været karakteriseret ved betydelige renteudsving og med en rentekurve, som i løbet af året blev inverteret, hvilket vil sige med et højere renteniveau på de korte renter end på de lange renter. CIBOR 3-renten er vokset fra 2,5 % p.a. ultimo 2022 til 3,9 % p.a. ultimo 2023, mens den 10-årige renteswap er faldet

fra 3,3 % p.a. til 2,7 % p.a. i samme periode. Hertil bemærkes, at sidstnævnte rentesats ultimo oktober 2023 var steget med 20 basispunkter, hvorefter den faldt med 85 basispunkter til ultimo 2023. Den nominelle beholdning af 30-årige fastforrentede realkreditobligationer har været omtrent konstant i 2023, efter et fald på ca. 25 % i 2022, idet en relativt stor gruppe låntagere omlagde til variabelt forrentede realkreditlån. Medvirkende til, at en stigning i beholdningen er udeblevet, er også, at japanske investorer har realiseret tab på deres 30-årige realkreditobligationer og derfor været tilbageholdende med at geninvestere i det danske realkreditmarked.

De store renteudsving har medført en relativ høj grad af usikkerhed for købere af fast ejendom, da lånevilkårene har ændret sig i løbet af købsprocessen. I takt med, at der af markedet forventes rentefald i 2024, vurderes det også, at dette vil forbedre lånevilkårene og således have positiv effekt på boligbyrden.

DE FORELØBIGE EJENDOMSVURDERINGER

Fra og med 2022 har de kommuner, der har valgt at opkræve dækningsafgift på erhvervsejendomme, opkrævet en foreløbig dækningsafgift. Når de endelige ejendomsvurderinger foreligger (tidligst i 2025) vil den korrekte dækningsafgift for den enkelte erhvervsejendom blive udregnet for de pågældende år. De ejendomsejere, som har betalt en for høj foreløbig dækningsafgift, vil få differencen tilbage – mens ejendomsejere der har betalt en for lav foreløbig dækningsafgift skal indbetale differencen.

Provenuet af den foreløbig dækningsafgift for 2022 svarer nogenlunde til provenuet året inden. Dette betyder, at der i 2025 (når de endelige vurderinger er klar) for hvert af årene i perioden 2022-2025 må forventes en efteropkrævning til virksomhederne i milliardklassen, da grundværdierne, som dækningsafgiften nu bliver beregnet af, er steget mere end promillesatserne er faldet i København.

Det er primært de større danske kommuner og særligt kommuner i hovedstadsområdet, som har besluttet at opkræve dækningsafgiften. Her kan ejerne stå i den særlige situation, at ekstraregningen kan havne hos udlejer. Normalt opkræves stigninger i skatter og afgifter hos kunden, men det er tvivlsomt om

afgiften lovligt kan opkræves med tilbagevirkende kraft. Herudover kan mange kunder være fraflyttet i den mellemliggende periode, hvor lejemålet er afregnet.

MARKEDSSEGMENTER FOR INVESTERINGSEJENDOMME

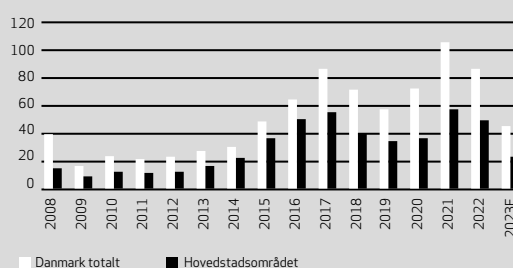
Transaktionsmarkedet var i 2023 ligesom i 2022 ramt af en korrektion efter rekordåret i 2021. Det estimeres, at transaktionsvolumen på landsplan faldt fra DKK 86 mia. i 2022 til DKK 45 mia. i 2023, svarende til et fald på 48 %. Niveaulet i 2023 er det laveste siden 2014.

Tilsvarende stod det til i Hovedstadsområdet, hvor niveaulet faldt fra DKK 49 mia. i 2022 til DKK 23 mia. i 2023, svarende til et fald på 53 %. Hovedstadsområdet havde i 2023 en markedsandel af den samlede transaktionsvolumen på 51 %, svarende til et fald på 5 %-point. Trods nedgangen bevarer Region Hovedstaden positionen som det mest likvide marked i Danmark.

Siden 2018 har det danske marked for investeringsejendomme været domineret af udenlandske aktører, men i 2023 var blot 26 % af handlerne underskrevet af internationale investorer. Dette svarer til en nedgang på 25 %-point i forhold til 2022. Generelt skyldes dette den brede makroøkonomiske usikkerhed, der har flyttet de internationale investorer primært til deres hjemmemarkeder. En medvirkende faktor til denne udvikling er, at mange af de etablerede svenske ejendomsvirksomheder har været udfordret af at skulle gennemføre refinansieringer i det høje rentemiljø.

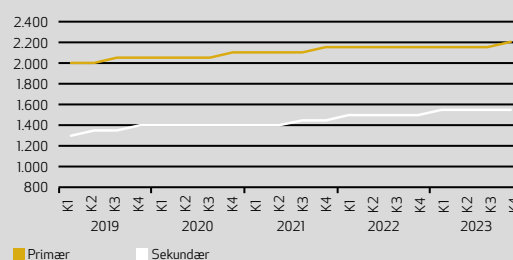
Den centrale årsag til tilstanden i transaktionsvolumen er det høje renteniveau og den usikkerhed, det medfører. Det stigende renteniveau har skabt et mismatch mellem afkastkravet og renten på finansiering grundet afkastkravets langsomme tilpasningshastighed. Derfor vurderes det også, at de aktuelle fald i markedsrenterne og de indprisede fald i de pengepolitiske renter kan igangsætte lidt yderligere aktivitet på markedet for investering i fast ejendom i 2024.

Historisk transaktionsvolumen (DKK mia.)



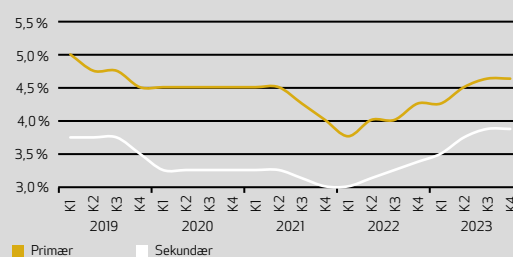
Kilde: Colliers

Lejeniveauer for kontorer i København (DKK pr. m² pr. år)



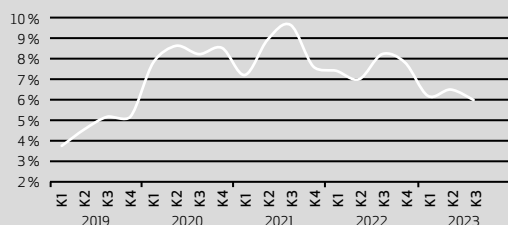
Kilde: Colliers

Nettostartafkast for kontorejendomme i København



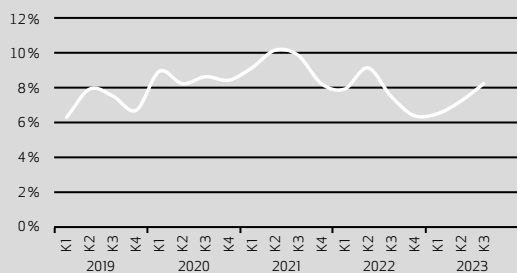
Kilde: Colliers

Tomgang for kontorer i København



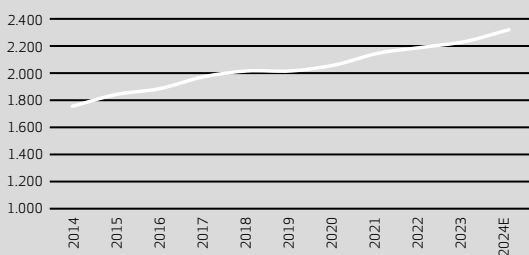
Kilde: EjendomDanmark

Tomgang for detailejendomme i København



Kilde: EjendomDanmark

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



Kilde: Colliers

Investering i kontorejendomme

Afkastkravet for både primære og sekundære kontorejendomme i København har i løbet af 2023 været svagt stigende, men er fortsat på et relativt lavt niveau historisk set.

Ultimo 3. kvartal 2023 udgjorde tomgangen på kontorudlejningsmarkedet i det centrale København 6,0 %, svarende til et fald på 1,8 %-point ift. ultimo 3. kvartal 2022. Det samme gør sig gældende i Region Hovedstaden, hvor tomgangen i samme periode er faldet fra 7,5 % til 6,7 %. Sammenlignet med tomgangsudviklingen i den seneste 10-årige periode, som gennemsnitligt har været henholdsvis 6,9 % p.a. og 9,7 % p.a. i det centrale København og Region Hovedstaden, vidner tallene om en fortsat højefterspørgsel efter kontorejendomme i og omkring København.

Det opadgående pres fra de høje renter har dermed ikke påvirket tomgangen nævneværdigt, hvilket er understøttet af det stærke danske arbejdsmarked, som holder hånden under efterspørgslen efter kontorejendomme. Givet den nuværende makroøkonomi, vurderes det ikke, at tomgangen på dette marked vil accelerere.

Udviklingen i lejeniveauet for både primære og sekundære kontorejendomme er stagneret. De primære kontorejendomme i København har siden 4. kvartal 2021 og frem til 3. kvartal 2023 haft et lejeniveau på DKK 2.150 pr. m², hvorefter det i 4. kvartal 2023 steg til DKK 2.200 pr. m². For kontorejendomme på sekundære beliggenheder i København udgjorde lejen DKK 1.550 pr. m² i 2023, svarende til en stigning på DKK 50 i forhold til niveauet i 2022. 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 % for primære beliggenheder og 16,0 % for sekundære beliggenheder. Forskellen i lejeniveauet mellem primære og sekundære kontorejendomme er marginalt indsnævret som følge af den svage lejestigning for sekundære beliggenheder.

COVID-19 medførte en række nedlukninger med behov for hjemmearbejde, og det blev derefter spået, at medarbejdere ikke ville vende tilbage til den fysiske arbejdsplads i samme grad som før pandemien. Der var efter sigende mange fordele ved hjemmearbejdet, både besparelsen af tid på transport samt mental trivsel,

CGP
d. 15 Oktober
1854

men også at produktiviteten angiveligt skulle være højere ved hjemmearbejde. Forudsigelsen har dog vist sig at være overdreven. Danmarks Statistiks seneste Arbejdskraftundersøgelse viser, at kun 8,2 % af de beskæftigede i arbejdsstyrken arbejdede hjemmefra mere end halvdelen af ugens dage over en 4-ugers periode. Andelen er dermed tilbage på niveauet fra før pandemien. Derimod angav 43,3 % af de privatansatte, at de havde mindre end én ugentlig hjemmearbejdsdag.

En anden undersøgelse fra DJØF viser, at 70 % af de privatansatte DJØF-medlemmer synes, at deres nuværende mængde af hjemmearbejde er tilstrækkelig, mens andelen er 64 % for offentligt ansatte. Omvendt vil 33 % af de privatansatte og 26 % af de offentligt ansatte gerne arbejde mere hjemmefra. Tages der forbehold for, at disse forhold repræsenterer præferencer, som ikke nødvendigvis vil materialisere sig, udtrykker undersøgelsen altså, at efterspørgslen efter hjemmearbejde alt andet lige ikke vil ændre sig markant i den kommende årrække.

Hjemmearbejdet blandt den danske arbejdsstyrke har altså ikke har bidt sig fast i samme grad, som det er tilfældet i udlandet. En central forklaringsfaktor til dette er den gennemsnitlige transporttid til arbejde, som i de fleste lande er noget højere i og omkring storbyerne. Dette er ikke tilfældet i Danmark, hvor den gennemsnitlige transporttid på 25 min. er repræsentativ for alle geografier. Til sammenligning er den 30 min. i de britiske storbyer, 32 min. i Los Angeles og 38 min. i New York.

En anden årsager det høje uddannelsesniveau blandt indbyggere i København. En undersøgelse fra Dansk Erhverv viser nemlig, at villigheden til at pendle længere på arbejde stiger væsentligt med uddannelsesniveaue. Herudover er det Jeudans opfattelse, at en tredje forklaring kan være, at de danske arbejdsgivere er bedre til at skabe gode forhold og rammer på arbejdspladsen end udlandet, hvormed man i Danmark har mere lyst til at møde ind fysisk.

Investering i detailejendomme

Detailmarkedet har, hovedsageligt i negativ retning, været præget af store makroøkonomiske trends de seneste år, fra COVID-19 til høj inflation og stigende renter. Det skyldes, at omsætningen i dette marked er stærkt positivt korreleret

med efterspørgslen i samfundet, og dermed er udfordret af en lav forbrugertillid.

Tomgangen på markedet for detailejendomme i det centrale København udgjorde 8,2 % ultimo 3. kvartal 2023, svarende til en stigning på 0,7 %-point i forhold til ultimo 3. kvartal 2022. For Region Hovedstaden ses samme udvikling, idet tomgangen i samme periode er vokset fra 6,5 % til 7,6 %.

Tomgangen er dermed relativt høj i forhold til den sidste 10-årige periode, hvor den gennemsnitligt har ligget på henholdsvis 5,7 % p.a. og 7,1 % p.a. Omvendt har trenden for tomgangen været nedadgående indtil ultimo 3. kvartal 2023 for begge geografier – siden medio 2021, hvor den toppede på henholdsvis 10,1 % og 7,9 % for det centrale København og Region Hovedstaden. Tomgangen efter detailejendomme er dog fortsat væsentligt højere end i 2019 og altså stadig mærket af senfølger fra pandemien.

En relativt stor andel af investorerne i detailsegmentet, særligt i det centrale København, er internationale investorer, og da kapitaltilgangen fra udlandet er begrænset, presser dette også likviditeten i markedet ned. Det forventes derfor, at segmentet vil være præget af svagt stigende tomgang i den nærmeste fremtid.

Investering i boligejendomme

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

Lejen for de regulerede boligejendomme er væsentligt lavere end for de markedsbestemte lejemål. Udlejningsrisikoen er derfor meget lav og tomgangsprocenten tæt på 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 investeringshorisoner, og der ses igen en større interesse fra udenlandske investorer i ældre danske boligejendomme.

Den seneste årrække har der været en stor aktivitet i opførelse af boligejendomme, hvor lejen er markedsbestemt af udbud og efterspørgsel. Den samtidigt stigende efterspørgsel efter at bo i København på tværs af aldersgrupper holder dermed tomgangsprocenterne nede på et lavt niveau. Opbremsningen i det påbegyndte byggeri har dog også ramt opførelsen af boligejendomme og vil alt andet lige bidrage til et nedadgående pres på tomgangen i dette segment, da udbuddet ikke vil udvikle sig proportionelt med efterspørgslen. Indførelsen af den tidligere omtalte sektorspecifikke kapitalbuffer kan forstærke denne effekt.

Markedslejeniveauet for boligejendomme med primære beliggenheder udgjorde DKK 2.200 pr. m² i 2023, svarende til en stigning på DKK 50 pr. m² fra 2022. I den seneste 10-årige periode er lejen vokset med DKK 550 pr. m², svarende til en stigning på 33 %.

Majoriteten af de seneste års nybyggeri af boligejendomme i Københavns Kommune er blevet opført i de nye boligområder, mens byggeaktiviteten har været relativt lav og nærmest ikkeeksisterende i brokvarterene i det centrale København. Over den kommende årrække forventes det konstante udbud i det centrale København at fastholde og underbygge det høje lejeniveau, sammenlignet med andre bydele i København. Dette mindsker risikoen for tomgang, og det centrale København udgør dermed en sikker havn for investorerne.

Endvidere vurderer Økonomiministeriet, at huspriserne er i trit med de underliggende økonomiske drivkræfter, mens boligbyrden er på et gennemsnitligt niveau historisk set. Økonomiministeriet vurderer derfor, at fortsat fremgang i boligpriserne er mest sandsynligt, og at risikoen for prisfald er reduceret.

Investering i industri- og logistikejendomme

Som følge af udbredelsen af onlinehandel har segmentet for industri- og logistikejendomme været i stor vækst de seneste år. Fordi udbuddet af denne type ejendomme er begrænset i og omkring København, er der stor rift om de velbeliggende industri- og logistikenheder blandt virksomheder, der ønsker at være tættest muligt på forbrugeren.

Derfor har man parallelt med den stigende efterspørgsel også set et stigende omfang af byggeri heraf i Hovedstadsområdet, der lader til at have ledt til et overudbud. Det kan derfor aflæses i tomgangsprocenten for segmentet i henholdsvis København og på landsplan, hvor det har divergeret siden medio 2019. For ultimo 3. kvartal 2023 var den gennemsnitlige tomgang 11,9 % og 13,4 % for henholdsvis København og det øvrige København, mens den på landsplan var 6,7 %.

Tomgangsrisikoen for segmentet er på et øget niveau, da det er relativt konjunkturfølsomt – både overfor indenlandske og udenlandske konjunkturer. Fordi forbrugertilliden og privatforbruget er relativt lavt, er det dermed også forholdsvis mere usikkert at binde relativt meget kapital i f.eks. lagerejendomme. Hertil skal nævnes, at der er større, vedvarende tomgang for dette segment, fordi opførelse af industri- og lagerejendomme ofte er virksomhedsspecifikke – hvilket kræver større investeringer i ombygninger, før et givet lejemål er genudlejningsbart ved fraflytning.

Dermed er det Jeudans forventning, at nedgangen i interessen for markedet vil fortsætte ind i 2024.

Investering i hotelejendomme

Hotellerne i Region Hovedstaden var noget hårdere ramt af COVID-19 end de øvrige regioner, hvor antallet af overnattende gæster faldt med 50 % i 2020, mens faldet var 20,5 % på landsplan. Markedsandelen for Region Hovedstaden faldt med ca. 10 %-point, hvilket naturligt resulterede i stigende markedsandele for de andre regioner.

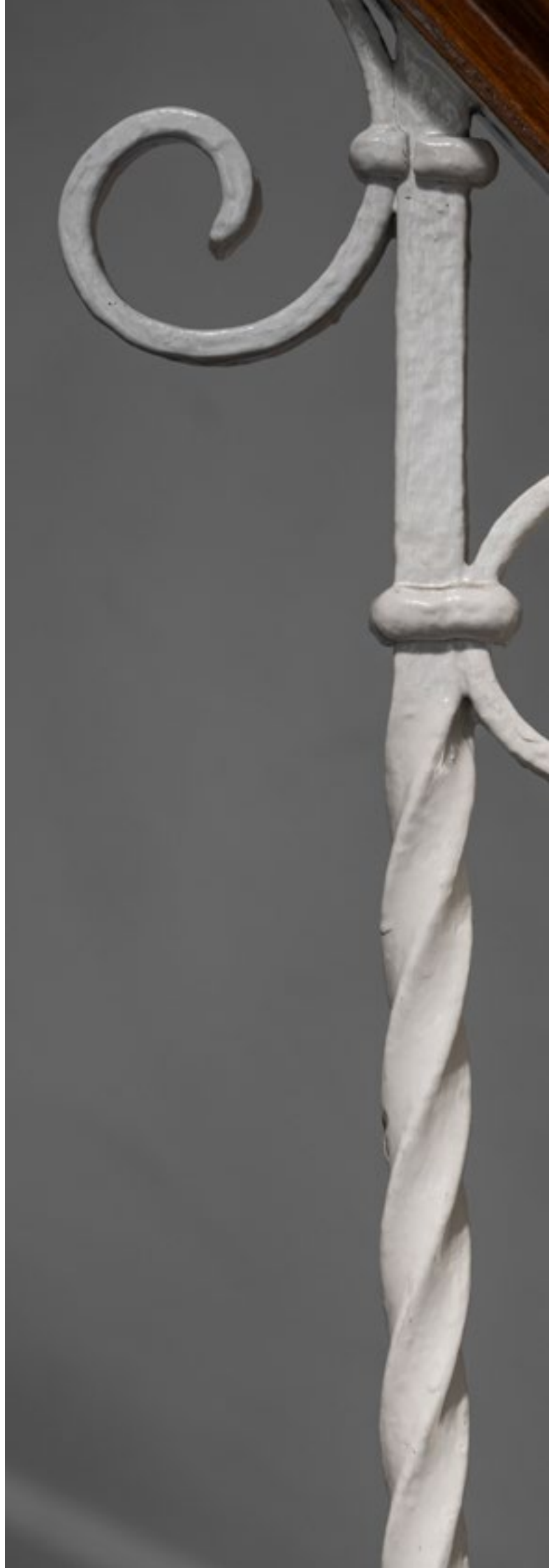
Omvendt har Region Hovedstaden haft den væsentligt største fremgang efter genåbningen. Fra 2020 til og med november 2023 er antallet af overnattende gæster vokset med 96 % sammenlignet med 36 % på landsplan. Markedsandelen for Region Hovedstaden i forhold til det samlede antal overnatninger på landsplan er ligeledes genvundet og tilbage på 2019-niveauet.

Den positive udvikling i Region Hovedstaden hænger bl.a. sammen med, at antallet af forretningsrejsende er ved at normalisere sig efter faldet under COVID-19. Fra bunden i 2020

og frem til november 2023 voksede antallet af forretningsrejsende med 233 % og udgjorde således 4,5 mio. personer i 2023, hvilket er det højeste antal nogensinde. Det er desuden væsentligt over det gennemsnitlige niveau for den seneste 10-årige periode – også hvis 2020 elimineres.

I 2023 udgjorde de forretningsrejsendes andel af den samlede turisme i Region Hovedstaden 42 %, hvilket fortsat er under det gennemsnitlige niveau for den seneste 10-årige periode. Dette skyldes det strukturelle skifte efter COVID-19, hvor virksomheder nu i højere grad mødes til onlinemøder fremfor at rejse til forretningsmøder.

Opførelsen af hotelejendomme har været relativt lav i 2023 efter en lang periode med høj aktivitet. Dette kombineret med en øget turisme, som fører til høje belægningsgrader, forventes at udbygge den positive udvikling for hotelejendomssegmentet.





ØKONOMISKE MÅL

Det er Jeudans overordnede økonomiske målsætning at skabe langsigtede værdier for aktionærerne gennem vækst og et risikostyret 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.

	2019	2020	2021	2022	2023	5 år gns.
Samlede ejendomsinv.	9,7 %	7,4 %	9,6 %	11,7 %	-0,7 %	7,5 %
Driftsresultat (EBIT)	0,2 %	-0,2 %	5,0 %	12,9 %	10,6 %	5,7 %
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	11,3 %	0,5 %	4,8 %	6,2 %	-18,5 %	0,9 %
EBVAT pr. aktie	11,3 %	0,5 %	4,8 %	6,2 %	-18,5 %	0,9 %

Udviklingen på ejendomsmarkedet beskrevet såvel i afsnittet om ejendomsmarkedet i København samt i regnskabsberetningen har medført, at Jeudan ikke har foretaget investeringer i 2023, ligesom Jeudan har foretaget en nedskrivning af ejendommens værdi med 2 % af de samlede ejendomsinvesteringer. Nedskrivningen dækker over øgede afkastprocenter med 0,3 %-point p.a. samt øgede reservationer til igangværende og planlagte ombygninger. I de to seneste år har Jeudan nedskrevet ejendomsværdierne som følge af øgede afkastprocenter med DKK 2,6 mia., ligesom der er foretaget øgede reservationer til igangværende og planlagte ombygninger med DKK 1,7 mia. Modsatrettet virker forbedringer af ejendommens nettoresultater, der de to seneste år har medført en værditilvækst på DKK 4,0 mia. Ejendommene er herefter bogført til et gennemsnitligt afkast på 4,4 % p.a. og en gennemsnitlig pris på DKK 34.627 pr. m².

Det højere inflationsniveau, som har medført nettoprisindeksreguleringer og forbedrede nettoresultater, har ligeledes medført et stigende renteniveau i de korte renter, der alene påvirker den udækkede del af Jeudans finansielle gældsforpligtelser på ca. 25 %. Nettorenteomkostningerne er således steget med DKK 256 mio. i 2023 i forhold til 2022, hvilket har medført et fald i resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) og EBVAT pr. aktie i 2023 sammenlignet med 2022.

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 min. 7,5 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. De opnåede resultater i 2023 dokumenterer, at Jeudans forretningsmodel er robust og velfungerende.

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

	2019	2020	2021	2022	2023
EBVAT/gns. egenkapital	10,4 %	9,6 %	8,6 %	7,0 %	5,2 %
Egenkapitalandel	27,8 %	27,5 %	32,1 %	35,9 %	33,6 %

Det simple gennemsnit for de seneste 10 år udviser et årligt afkast på 9,5 %, mens den gennemsnitlige egenkapitalandel for de seneste 10 år udgør 28,5 %.

Vækst i ejendommens 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 ejendommens samlede bogførte værdi over en længere periode gennemsnitligt mindst skal svare til inflationen (stigningen i nettoprisindekset).

I perioden 2014-2023 var den gennemsnitlige årlige værdiregulering på 1,9 % af ejendommens bogførte værdi. I samme periode er nettoprisindekset steget med gennemsnitligt 1,8 % årligt.

	2014	2015	2016	2017	2018
Årets værdireguleringer/ejendomme ultimo	1,6%	2,1%	1,5%	1,4%	1,3%
Årets værdireguleringer/gns. egenkapital	6,9%	8,6%	5,9%	5,8%	4,9%
Egenkapitalandel	22,9%	25,6%	25,4%	26,5%	27,6%
	2019	2020	2021	2022	2023
Årets værdireguleringer/ejendomme ultimo	4,8%	1,4%	5,7%	1,4%	-2,3%
Årets værdireguleringer/gns. egenkapital	18,1%	5,4%	19,7%	4,3%	-6,3%
Egenkapitalandel	27,8%	27,5%	32,1%	35,9%	33,6%

Over en 10-årig periode har værdiregulering af ejendommene ligget over inflationen og gennemsnitligt udgjort 7,3 % 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.

	2019	2020	2021	2022	2023
Egenkapitalandel	27,8%	27,5%	32,1%	35,9%	33,6%
Rentedækning	7,5	7,5	7,5	5,5	2,5

Rentedækningen er i 2023 positivt påvirket af væksten i EBIT. Modsatrettet virker det stigende renteniveau i de korte renter.

Finansiering

Det er Jeudans målsætning, at 70-90 % af den langsigtede finansiering (realkredit- og anlægslån) er omfattet af renteaftaler med en gennemsnitlig løbetid på min. 7,5 år.

Ultimo 2023 er den gennemsnitlige løbetid på ca. 10 år, og ca. 74 % 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 renteaftalingsprofil 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 12,3 mia. svarer dette til en maksimal risiko på DKK 1,9 mia. efter skat og DKK 2,4 mia. før skat. Kursfølsomheden udgør ultimo 2023 ca. DKK 13 mio. pr. basispunkt, hvilket er under den fastsatte grænse på maksimalt ca. DKK 24 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 2023 påvirket af en vækst i EBIT, der modsvares af det stigende renteniveau. Herudover er der i 2023 for regnskabsåret 2022 betalt selskabsskat med DKK 551 mio. Korrigeres for selskabsskat udgør pengestrømme fra driften ca. 5,5 % af den gennemsnitlige egenkapital.

Likviditetsreserven inklusive uudnyttede trækingsrettigheder skal mindst svare til 12 måneders EBvat.

	2019	2020	2021	2022	2023
Pengestrømme fra driften/ gns. egenkapital	9,8%	11,7%	7,7%	5,8%	1,0%
Likviditetsreserve (DKK mio.)	814	978	888	1.269	1.480
EBvat (DKK mio.)	729	733	768	815	664

Udlejning

Det er målsætningen, at Jeudans udlejningsprocent i København og på Frederiksberg ekskl. udviklingsejendomme udgør minimum 95.

	2019	2020	2021	2022	2023
Udlejningsprocent	94,7	94,9	98,6	97,7	97,1

STRATEGI

Jeudan er Danmarks største børsnoterede ejendoms- og servicevirksomhed, der skaber værdi og indtjening gennem en langsigtet og bæredygtig strategi med fokus på kunder, optimering og 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, indeholder tre overordnede ambitioner om at være bedst til kunder, bedst til medarbejdere og et ansvarligt Jeudan. Under disse iværksettes en række initiativer frem mod foreløbigt 2026.

RETNING MOD 2026

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.

- 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 er en tilgængelig service- og kundecentreret organisation. Det er Jeudans kunder bedst tjent med.
- 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 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.
- Der optimeres, arbejdes for at minimere friktion og digitaliseres, hvor det skaber værdi for kunder og medarbejdere. Det skal være enkelt at være kunde og medarbejder i Jeudan.

Jeudans strategi er udarbejdet med afsæt i erfaringerne fra den netop afsluttede strategiperiode samt løbende analyser og målinger gennemført blandt eksisterende og potentielle kunder samt medarbejdere. Højere kundetilfredshed, højere medarbejdertilfredshed, et øget antal helkunder, et øget EBIT samt at bidrage til den grønne omstilling er mål for strategien mod 2026.

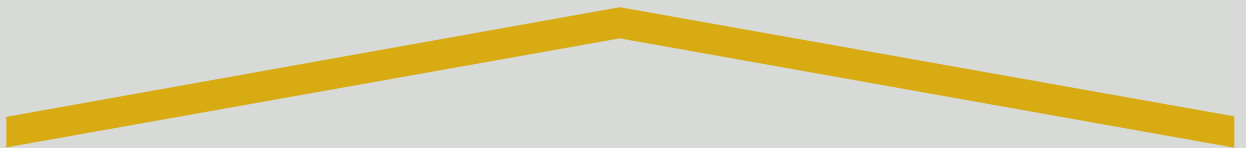
Midlet til at nå disse mål er en række selvstændige strategiprojekter, som drives af Jeudans medarbejdere og er forankret i ledelsen under overskrifterne "Bedst til kunder", "Bedst til medarbejdere" og "Et ansvarligt Jeudan". Udgangspunktet er, at tilfredse og motiverede medarbejdere er en forudsætning for at kunne levere gode kundeoplevelser, og at et bidrag til den grønne omstilling er afgørende for at kunne drive en forretning i fremtiden.

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



AMBITION	Bedst til kunder En relevant og attraktiv samarbejdspartner	Bedst til medarbejdere En attraktiv og udviklende arbejdsplads	Et ansvarligt Jeudan En ansvarlig og fremad- skuende virksomhed
VALG	Vi er langsigtede i relationer, beslutninger og handlinger Vi er en tilgængelig service- og kundecentreret organisation Vi bidrager til den grønne omstilling og et velfungerende og driftigt samfund 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 Vi optimerer, minimerer friktion og digitaliserer, hvor det skaber værdi for vores kunder og medarbejder		
FUNDAMENT	En rentabel virksomhed med kontrolleret vækst		
VÆRDI-GRUNDLAG	Ordentlighed – Ansvarlighed – Tilgængelighed Ordentlighed forpligter		

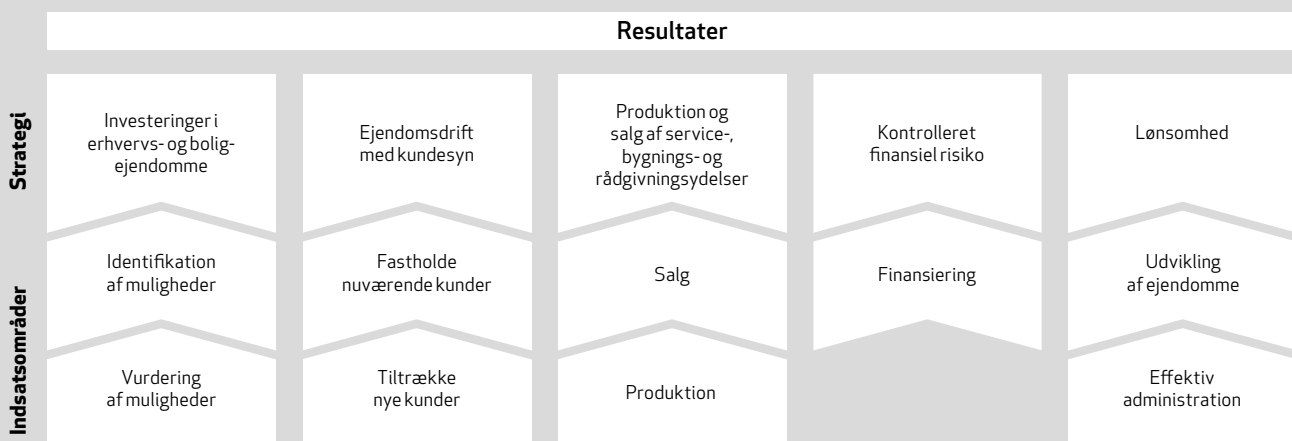
Jeudan prioriterer optimering af eksisterende processer, minimering af friktion og anvender digitalisering til at forenkle processer og skabe større råderum til at styrke kunderelationerne. Samtidig udvikles Jeudan som fremtidens arbejdsplads for at fastholde og tiltrække de dygtige medarbejdere, som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

Driftsstrategiens overordnede fokus er kunder, optimering og vækst.

Den 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





INVESTERING I OG UDLEJNING AF ERHVERVS- OG BOLIGEJENDOMME

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

Ejendomstyper

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

- Kontorejendomme 77 % (2022: 77 %)
- Detailejendomme 9 % (2022: 9 %)
- Boligejendomme 7 % (2022: 7 %)
- Øvrige (p-anlæg, hotel, lager m.m.) 7 % (2022: 7 %)

Størstedelen af Jeudans nyinvesteringer er rettet mod kontor- og boligejendomme og i mindre omfang p-anlæg samt detailejendomme i kombination med kontor. Jeudan investerer primært i eksisterende ejendomme og kun sjældent i nybyggede ejendomme eller byggeprojekter. Så længe der er ledig kapacitet i den eksisterende ejendomsmasse, vurderes 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 % (2022: 95 %)
- Region Hovedstaden (ekskl. København/Frederiksberg): 4 % (2022: 4 %)
- Øvrige Sjælland: 1 % (2022: 1 %)

Målsætningen for den geografiske fordeling er 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 uden for 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 betalingsvigt.

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.

I 2024 suppleres investeringsstrategien med et selvstændigt ESG-spor med hovedvægt på energi og miljø, herunder muligheden for fremtidig nedbringelse af ejendommens CO₂-aftryk. Jeudan vil i processen inddrage Jeudans ansvarlighedsprogram, herunder erfaringer med at sammentænke energimærker, forbrugsanalyser og tilstandsrapporter samt energistyring. Analysen ved nye ejendomsinvesteringer vil således ikke alene omfatte en sædvanlig byggeteknisk tilstandsrapport, men udvides med den enkelte ejendoms investeringsbehov på særligt energi- og miljøområdet med henblik på dels at reducere ejendommens CO₂-aftryk, dels imødekomme de forventede fremtidige markedskrav på ESG-området. Jeudan forventer, at ESG-forhold de kommende år dermed vil få konkret indflydelse på investeringsstrategien og på prisdannelsen.

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 blandt andet 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 samarbejdspartner Jeudan
- 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 indtjeningssikkerhed. En tilfredsstillende indtjeningssikkerhed 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 1-5 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 uden for Jeudans strategi. I særlige tilfælde, blandt andet ved køb af større ejendomsporteføljer, kan Jeudan dog i mindre omfang erhverve enkelte ejendomme, der falder uden for 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 frflytter 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. godt 2 % af den samlede ejendomsportefølje.

EJENDOMSDRIFT MED KUNDESYN

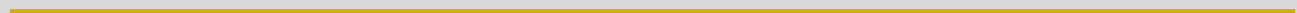
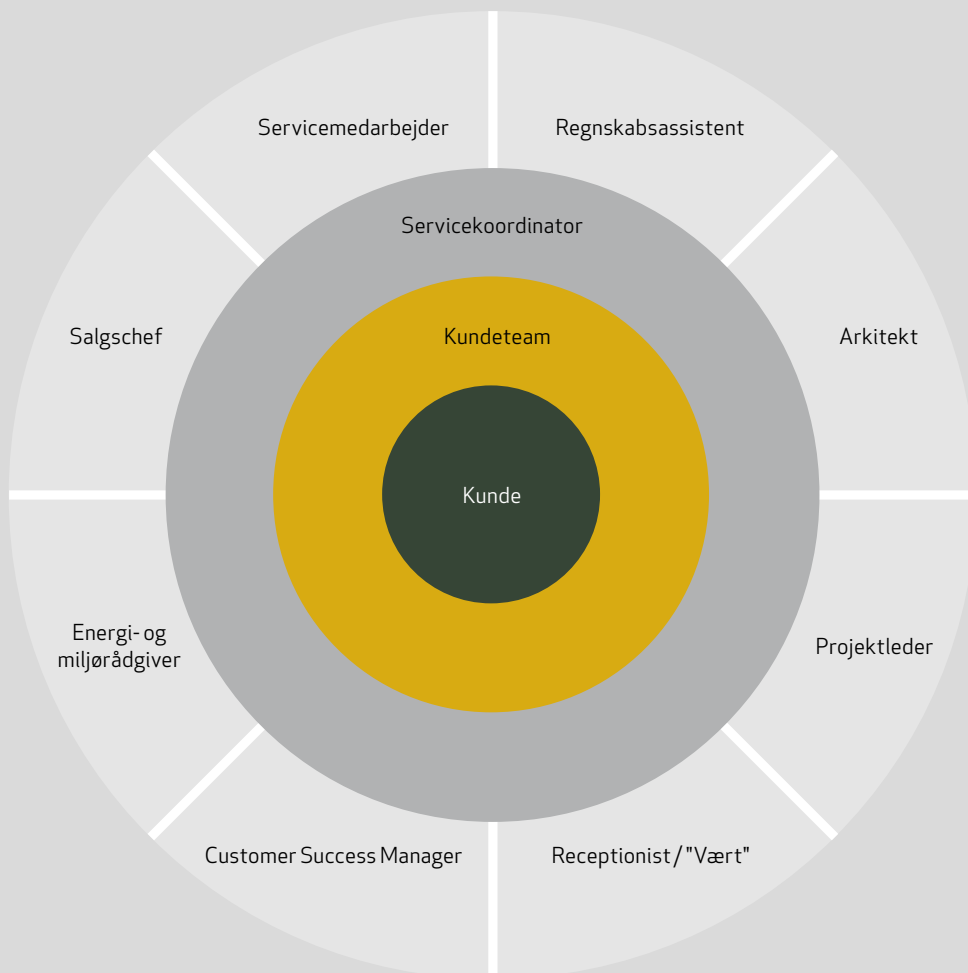
Alle Jeudans aktiviteter udføres med kundernes behov for øje. Jeudans ejendomme dækker et samlet areal på ca. 980.000 m² og rummer bl.a. arbejdspladser for et meget stort antal mennesker. Kunderne er derfor afhængige af, at servicering og vedligeholdelse af ejendomme og tekniske anlæg fungerer tilfredsstillende.

Jeudan lægger vægt på at være en samarbejdspartner frem for en leverandør. Derfor arbejdes der også for, at kunden møder kompetente og imødekommende medarbejdere og oplever tryghed ved at være kunde hos Jeudan. Enhver ejendom og enhver kunde er tilknyttet et specifikt kundeteam. Udover at have ansvaret for ejendommens drift og udlejning, herunder at lejemålet løbende fungerer efter hensigten og fremtræder i den ønskede stand, er kundeteamet 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.

Kundebetjeningen er i Jeudan orienteret mod og organiseret omkring kunden. En model der skal sikre, at Jeudans kunder til enhver tid har én tilgængelig kontaktperson igennem hvem de kan tilgå Jeudans samlede organisation. Der arbejdes kontinuerligt med kundeoplevelsen og med at levere en friktionsfri kundebetjening, hvor Jeudans services og ordentlighedskultur skinner tydeligt igennem

En kundecentreret organisation



PRODUKTION OG SALG AF SERVICE-, BYGNINGS- OG RÅDGIVNINGSYDELSER

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 en attraktiv beliggenhed, ligesom 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 til Jeudans kunder og sikre et bredt kendskab til Jeudan som en pålidelig og professionel ejendoms- og servicevirksomhed.

En serviceaftale med Jeudan indebærer, at kunderne overlader ledelse og udførelse af ydelserne til Jeudan. Kunderne kan fokusere deres energi på driften af deres virksomhed og kan overlade service-, drifts- og bygningsydelser til Jeudan, der enten direkte eller indirekte råder over alle relevante faglige kompetencer inden for ovenstående ydelser.

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

Jeudans service- og håndværksaktiviteter omfatter mere end 400 medarbejdere inden for 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
- Arbejdsmiljørådgivning
- 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. 12.800 enkeltstående opgaver
- Ejendomsforsikringsskader
- 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
- Receptions- og værtskabsydelser

Energi og miljø

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

Parkering

- Abonnement
- VIP Parkering
- Timeparkering
- Vask af biler
- Opladning af elbiler

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 30-33 % vil være optimal under de nuværende forhold. Målet for egenkapitalandelen vurderes løbende under hensyn til alle relevante forhold. I denne vurdering indgår bl.a.:

- 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. 34 %)
Ikke rentebærende forpligtelser	0-10 % (p.t. 9 %)
Rentebærende forpligtelser	60-70 % (p.t. 57 %)

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.

Finansierings risikoprofil

Jeudan tænker langsigtet i sine ejendomsinvesteringer. Derfor bliver fremmedfinansierings 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 anlægslåne er omfattet af renteaftaler med en gennemsnitlig løbetid på renteaftalens løbetid på minimum 7,5 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 12,3 mia. svarer dette til en maksimal risiko på DKK 1,9 mia. efter skat og DKK 2,4 mia. før skat. Kursfølsomheden udgør ultimo 2023 ca. DKK 13 mio. pr. basispunkt, hvilket er under den fastsatte grænse på maksimalt ca. DKK 24 mio. pr. basispunkt.

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.

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 udnyttede kreditfaciliteter, skal svare til mindst 12 måneders EBVAT.

Likviditetsberedskabet inklusive trækingsrettigheder udgjorde ultimo 2023 DKK 1.480 mio. (2022: DKK 1.269 mio.). I 2023 udgjorde EBVAT DKK 664 mio. (2022: DKK 815 mio.). Herudover har Jeudan en værdipapirbeholdning samt tinglyste realkreditlån for yderligere ca. DKK 650 mio., der kan realiseres 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 er indsatserne bl.a. rettet mod:

- 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 2023, omfatter i alt 199 ejendomme til en bogført værdi på DKK 34,1 mia. og med et samlet areal på ca. 980.000 m².

Målt på værdien er 77 % kontorejendomme, 9 % er detailejendomme, 7 % er boligejendomme og 7 % er øvrige ejendomme, herunder parkeringsanlæg og to hoteller. 99 % af ejendomsporteføljen er beliggende i Region Hovedstaden. Ejendomsporteføljen genererer et gennemsnitligt årligt afkast på 4,4 %.

Ejendomsportefølje fordelt på markedsværdi

Markedsværdi	Antal	Korrektioner til markedsværdi			Markedsværdi før korrektioner DKK mio.	Pr. m ² DKK
		Bogført værdi DKK mio.	Igangværende projekter DKK mio.	Planlagte projekter DKK mio.		
> 500 mio.	9	9.987	66	364	10.417	48.568
200 - 500 mio.	40	12.354	150	736	13.240	36.497
100 - 200 mio.	49	6.936	62	468	7.466	33.961
50 - 100 mio.	50	3.701	101	321	4.123	33.876
20 - 50 mio.	26	903	65	194	1.162	27.985
0 - 20 mio.	25	200	0	29	229	12.640
I alt	199	34.081	444	2.112	36.637	37.446



Ejendomsportefølje ultimo december 2023

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

KUNDER

Jeudan vil være bedst til kunder. Det er et væsentligt fokusområde i hele Jeudans strategi, at kunderne skal føle sig set, hørt og godt serviceret, og der arbejdes derfor målrettet på at styrke kundeoplevelsen på tværs af hele kunderejsen. Det klare mål er, at kunderne altid skal møde et Jeudan, der klarer tingene så nemt og enkelt som muligt, og at den samlede kundeoplevelse hele tiden forbedres. Der gennemføres løbende analyser og spørgeundersøgelser blandt alle kunder, så Jeudan har et opdateret indblik i kundernes behov, ønsker og eventuelle utilfredsheder – og dermed kan handle proaktivt og tilfredsstillende.

De løbende kundeanalyser har bl.a. vist, at det mest afgørende for erhvervskunderne er: fleksible kontrakter, en pålidelig udlejer og muligheden for at skalere op og ned på de lejede arealer. Det skal især ses i lyset af pandemien og de senere års økonomiske usikkerhed. Jeudan prioriterer derfor at tilbyde en række særlige kundefordere, som bl.a. omfatter, at eksisterende kunder altid, på trods af eventuel binding, kan skifte kontor, hvis økonomi eller virksomhedsforhold ændrer sig. Nye kunder er bl.a. blevet imødekommet med mere fleksible lejevilkår, som f.eks. tre måneders opsigelsesvarsel og kontrakter uden bindingsperiode.

Kunderne i centrum – tilfredshed og loyalitet

For at Jeudan kan have opdateret viden om kundernes oplevelse, bliver der løbende gennemført tilfredshedsundersøgelser.

Resultaterne bruges bl.a. til at måle, om Jeudan lever op til kundernes krav og forventninger, og om medarbejderne lykkes med at efterleve Koncernens værdier om ordentlighed, ansvarlighed og tilgængelighed.

Den overordnede tilfredshed måles på en skala fra 0-10, hvor 10 er højest. Undersøgelserne tager udgangspunkt i NPS-spørgsmålet "Vil du anbefale Jeudan til andre?". Jeudans NPS-score 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.

Som udgangspunkt er en score over 0 positiv, 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. Det er ikke muligt at foretage en direkte sammenligning med andre virksomheder i ejendoms- og servicebranchen, da denne statistik ikke er tilgængelig.

I 2023 opnåede Jeudan et samlet resultat på 55, sammenlignet med 43 i 2022. Jeudans målsætning for 2023 var sat til 44, så med et resultat på 55 er målsætningen mere end indfriet, og kundetilfredsheden har fået et stort løft. Fremgangen kan ses på tværs af alle Jeudans undersøgelser, og resultaterne vidner om, at strategien om at være bedst til kunder, ved at levere personlig kundebetjening med fokus på den gode kundeoplevelse, fungerer.

I undersøgelserne er det ofte medarbejderne, der fremhæves først, dernæst ejendomme og lejemål.

Målet for 2024 er at fortsætte den positive udvikling og løfte den samlede NPS-score til 57.

Jeudan udfører følgende løbende tilfredshedsundersøgelser:

- En generel undersøgelse til alle kunder i lejemål
- En undersøgelse i forbindelse med fremvisninger
- En undersøgelse i forbindelse med indflytninger
- En undersøgelse i forbindelse med servicebesøg
- En undersøgelse til parkeringskunder
- En undersøgelse til kontorfællesskabskunder
- En undersøgelse til stadeholdere i TorvehallerneKBH
- En undersøgelse til rengøringservicekunder

I løbet af 2023 har undersøgelserne til henholdsvis kunder i kontorfællesskaber og stadeholdere i TorvehallerneKBH fået deres egne spørgeskemaer, og de vil fremadrettet indgå som en del af den samlede score for udlejning. Derudover vil de nye undersøgelser til parkeringskunder og den helt nye til rengøringservicekunder også blive samlet til én score for tilkøbsprodukter og -ydelser.

Herunder følger en redegørelse for resultater og målsætninger for de enkelte undersøgelser.



Generel

I 2023 har der været et fortsat fokus på øget dialog, tilgængelighed og en proaktiv opfølgning i samarbejdet med Jeudans eksisterende kunder. Det har været et år med en øget usikkerhed, og det prioriteres højt at være med til at støtte kunderne og skabe den ønskede fleksibilitet.

Jeudan er lykkedes med at øge kundetilfredsheden fra 28 (2022) til 34 (2023). Arbejdet med kundetilfredsheden fortsætter ufortrødent, og for at kunne øge scoren til 35 i 2024 er der igangsat en række initiativer, blandt andet flere interne træningsforløb.

Fremvisninger

Igennem året har der været et dagligt fokus på at levere det bedst mulige førstehåndsindtryk ved fremvisning, f.eks. ved at styrke Jeudans medarbejders viden om de ledige lejemål på tværs af hele organisationen samt ved at køre individuelle coachingforløb for de ansvarlige medarbejdere.

Det er lykkedes Jeudan at øge scoren fra 72 (2022) til 83 (2023). Det er et ekstraordinært positivt resultat, og ambitionen for 2024 er at øge det høje niveau og komme op på 85.

Indflytninger

Det, at flytte ind i et lejemål, er en vigtig oplevelse i kunderejsen for Jeudans kunder, hvor typisk flere måneders forventninger og planlægning er i spil. Efter et lille fald i scoren fra 2021 til 2022 har der været et intensivt fokus på at sikre, at al indretning i et lejemål er gennemført rettidigt, så antallet af fejl og mangler ved indflytning kan begrænses. 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.

Jeudans fokus på området har været med til at sikre, at scoren på 54 i 2022 er løftet til 69 i 2023. I 2024 er målet at fortsætte denne positive udvikling og øge scoren til 70.

Overblik - NPS-udvikling

NPS	2020	2021	2022	Mål 2023	2023	Mål 2024
Samlet resultat udlejning	36	41	43	44	55	57
Generel	20	25	28	28	34	35
Fremvisning	65	66	72	75	83	85
Indflytning	40	58	54	54	69	70
Service	32	31	41	42	42	45
Kontorfællesskaber	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	32	50
TorvehallerneKBH	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	69	70
Parkering	n.a.	n.a.	42	45	36	40
Rengøringservice	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	30

Servicebesøg

Jeudan har fortsat arbejdet med at forbedre kommunikationen og sikre, at kunden føler sig tilstrækkeligt informeret om igangværende opgaver, f.eks. hvis opgaven ikke kan afsluttes ved første besøg. Der er også gennemført indsatser, der har styrket mandatet hos servicehåndværkere og serviceledere, som skal være med til sikre en mere strømlinet opgaveudførelse hos kunderne.

På undersøgelsen er scoren løftet til 42 (2023) fra 41 (2022). De igangsatte indsatser fortsætter, og der vil derudover være fokus på at fjerne unødvendig administration og friktion, så kunderne oplever en nem og enkel håndtering af deres servicesager. Ambitionen for 2024 er at løfte scoren til 45.

Parkering

I 2023 er der arbejdet videre med den tilfredsundersøgelse, som blev igangsat i 2022 for abonnementskunder i Jeudans seks parkeringshuse. Der er fortsat fokus på øget synlighed i de bemandede parkeringshuse, og der er derudover igangsat et udviklingsprojekt, der skal sikre en smidigere administration og en strømlining af abonnementshåndteringen. Begge dele vil skabe forudsætninger for endnu bedre kundetilfredshed blandt parkeringskunderne, ligesom udrulningen af langt flere el-ladestander forventes at have positiv indvirkning.

I 2023 var der et mindre fald i tilfredsheden med en score på 36 sammenlignet med 42 året før. Målsætningen for 2024 er at opnå en score på 40.

Kontorfællesskaber

I 2023 er alle kunder i Jeudans kontorfællesskaber blevet samlet i deres egen undersøgelse, så der fremover er mulighed for at opnå en mere detaljeret indsigt i kundesegmentet. Der er gennemført en enkelt udsendelse i 2023, mens der i 2024 vil blive indarbejdet faste, strukturerede undersøgelser. Scoren for 2023 blev på 32, og det er målsætningen, at Jeudan med den rette kundebetjening kan løfte scoren til 50 i 2024.

TorvehallerneKBH

Der har i flere år været gennemført undersøgelser blandt staderholderne i TorvehallerneKBH. Undersøgelserne blev i 2023 implementeret i det samme system som de øvrige Jeudan-undersøgelser, så de fremover indgår på lige fod. I 2023 blev scoren på udsendelsen 69, hvor det især er konceptet for TorvehallerneKBH, Jeudans medarbejdere og Jeudans rolle i Aktivitetsforeningen, der bliver fremhævet. I 2024 er målsætningen at fastholde det flotte resultat og nå en score på 70.

Rengøringservice

I 2024 indføres en undersøgelse af den rengøringservice, som Jeudans kunder kan tilkøbe til deres lejemål. Målsætningen for 2024 er sat til 40.

Redskab til bedre kundetilfredshed

Kundeundersøgelsesernes primære formål er at måle 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 oplever 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 klare formål at forbedre kundeoplevelsen.

Tiltag, der forbedrer kundeoplevelsen

Kundernes oplevelse er altafgørende for deres loyalitet og for Jeudans image. Kunderne skal kende Jeudan på personlig kundebetjening, og internt arbejdes der indgående med at forankre forståelsen for det at være bedst tilkunder – og samtidig sikre de optimale forudsætninger og rammer for at kunne efterleve dette. Det er en strategi, der har skabt mærkbare resultater i de forgangne år, og det er nu hverdag for enhver medarbejder i Jeudan at arbejde med god kundefærd og at dygtiggøre sig løbende. En central del af det videre arbejde bliver at forankre det i kulturen og i onboardingen af nye medarbejdere. Derfor er de gode kundeoplevelser nu også en del af undervisningsmaterialet på Jeudanskolen, som afholdes for alle nyansatte medarbejdere.

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 229 og faldt dermed 4,6 % i 2023.

Kursændring i 2023

Jeudan A/S	-4,6 %
Ejendomsselskaber (CSE4040)	-8,2 %
OMXC (totalindekset)	16,8 %
OMXC25	7,1 %

Ikke korrigeret for udbyttebetaling.

Jeudans markedsværdi udgjorde ultimo 2023 DKK 12,7 mia.

Jeudan-aktiens gennemsnitlige samlede afkast (aktieprisudvikling + udbytte) har de seneste ti år været 8,7 % p.a. Det samlede indeks på Nasdaq Copenhagen for ejendomsselskaber har de seneste ti år haft et gennemsnitligt afkast på 7,5 %, og totalindekset på Nasdaq Copenhagen har haft et gennemsnitligt afkast på 13,1 %.

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 2023 en gennemsnitlig daglig omsætning på DKK 0,8 mio. (2022: DKK 1,3 mio.). Der var ordrer i fondssystemet i 100 % af børsens åbningstid (2022: 100 %), og

ordrerne havde et gennemsnitligt prisspænd på 0,77 % (2022: 0,86 %). 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 2023 havde Jeudan 4.358 navnenoterede aktionærer, der tilsammen ejede 99,3 % af aktiekapitalen. Heraf var 109 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 19. april 2023 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 2023/2024 iværksat en medarbejderaktieordning. Ordningen giver medarbejderne mulighed for at konvertere op til 10 % af den årlige bruttoløn til aktier.

Afvikling af medarbejderaktieordningen fra 2022/2023 har medført overførsel af 36.486 egne aktier til medarbejderne i 2023, svarende til DKK 9,9 mio. og 0,07 % af aktiekapitalen. Til dækning af den nye ordning for 2023/2024 har Jeudan i 2023 købt 40.000 egne aktier, svarende til 0,07 % af aktiekapitalen for DKK 10,5 mio.

Jeudan besidder 45.003 egne aktier, svarende til 0,08 % af aktiekapitalen pr. 31. december 2023 med en samlet værdi på DKK 10,3 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 inden for en periode på 12-18 måneder samt forventningerne til Koncernens likviditetsudvikling.

UDBYTTE FOR 2023 OG GENERALFORSAMLING

Bestyrelsen vil på generalforsamlingen stille forslag om udbetaling af udbytte på DKK 3,00 pr. aktie for regnskabsåret 2023. Det vil svare til en udlodning på DKK 166 mio., hvilket udgør 25 % af resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT).

Jeudans ordinære generalforsamling afholdes 9. april 2024, 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

21. februar 2024	Årsrapport 2023
9. april 2024	Ordinær generalforsamling
15. maj 2024	Delårsrapport for 1. kvartal 2024
7. august 2024	Delårsrapport for 1.-2. kvartal 2024
13. november 2024	Delårsrapport for 1.-3. kvartal 2024

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 regnskabsaflæggelse.

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
(e-mail maa@jeudan.dk).

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

Udbytte

		2019	2020	2021	2022	2023
Udbytte pr. aktie	DKK	0	2,4	2,4	3,0	3,0
Udbyttebetaling	DKK mio.	0,0	133,0	133,0	166,3	166,3
Udbytte i forhold til EBVAT	%	0%	18%	17%	20%	25%
Resultat pr. aktie	DKK	15,2	8,1	42,5	60,6	-15,0
Pay-out ratio	%	0,0%	29,5%	5,7%	4,9%	n.a.



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 and 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 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 ejendomme 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 medarbejdere i Jeudan. Og rammen omkring dem er et trygt, stabilt og udfordrende arbejdsmiljø, og udviklingsmuligheder for den enkeltes faglighed, mål og drømme.

LOVPLIGTIG REDEGØRELSE FOR DEN KØNSMÆSSIGE SAMMENSÆTNING AF LEDELSEN

Med henvisning til redegørelse for den kønsmæssige sammensætning af ledelsen, jf. årsregnskabslovens § 99 b, besluttede Jeudans bestyrelse i april 2022 at stile efter at få mindst én yderligere kvinde ind i bestyrelsen, svarende til en repræsentation på 40 %, over de kommende fire år frem mod 2027. Bestyrelsen består i dag af 5 personer, hvoraf en er kvinde, svarende til en repræsentation på 20 %. I 2023 har bestyrelsen ikke fundet det nødvendigt at indstille til ændring af bestyrelsen. Målsætningen blev derfor ikke opnået i regnskabsåret.

Med virkning fra 1. januar 2023 er der ændret i kravene for måltal for det underrepræsenterede køn i ledelsesorganer. Der skal afrapporteres på kønsfordelingen i de tre øverste ledelsesorganer på selskabsniveau, og derved bortfalder muligheden for rapportering på koncernniveau.

Ud fra de ændrede krav på selskabsniveau skal både Jeudan A/S og Jeudan Projekt & Service A/S fremadrettet rapportere på kønsfordeling i ledelsen. Det bevirker også, at Jeudan Projekt & Service A/S ikke indgår i tallene for Jeudan A/S.

Jeudans Executive Committee og Jeudans chefgruppe består af repræsentanter fra såvel Jeudan A/S som Jeudan Projekt & Service A/S. Fra Jeudan A/S er der 22 medlemmer, der har en fordeling på 50 % kvinder og 50 % mænd.

Der er således en ligelig fordeling blandt Jeudan A/S' øvrige ledelsesniveauer.

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/.



LEDELSE

BESTYRELSE



NIELS JACOBSEN,
FORMAND

Adm. direktør

Født 31. august 1957

Indvalgt i bestyrelsen i april 2014

Ikke uafhængig

Deltaget i 5 ud af 5 bestyrelsesmøder i 2023.

Formand for nominerings- og vederlagsudvalget. Deltaget i 1 ud af 1 nominerings- og vederlagsudvalgsmøde i 2023

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:

- Digitalisering, IT og processer
- Markeds-mæssige forhold, kunderelationer og salg
- Organisation/HR og processer

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 (2022: 25.725).

BESTYRELSE


**TOM KNUTZEN,
NÆSTFORMAND**

Professionelt bestyreslesmedlem

Født 11. april 1962

Indvalgt i bestyrelsen i april 2022

Ikke uafhængig

Deltaget i 5 ud af 5 bestyrelsesmøder i 2023

Medlem af nominerings- og vederlagsudvalget. Deltaget i 1 ud af 1 nominerings- og vederlagsudvalgsmøde i 2023

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:

- FL Smidth & Co. A/S
- Tivoli A/S

Næstformand for bestyrelsen i:

- Egmont Fonden
- Egmont International Holding 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 (2022: 4.000).

BESTYRELSE


HELLE OKHOLM

Professionelt bestyrelsesmedlem

Født 2. maj 1965

Indvalgt i bestyrelsen i april 2017.

Uafhængig

Deltaget i 5 ud af 5 bestyrelsesmøder i 2023

Formand for revisions- og risikoudvalget.

Deltaget i 6 ud af 6 revisions- og risikoudvalgsmøder i 2023

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
- Tiedemann Independent A/S
- Kapitalforeningen Independent Invest

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 (2022: 22.000).

BESTYRELSE



CLAUS GREGERSEN

Adm. direktør

Født 6. august 1961

Indvalgt i bestyrelsen i april 2017

Ikke uafhængig

Deltaget i 5 ud af 5 bestyrelsesmøder i 2023.

Medlem af revisions- og risikoudvalget.

Deltaget i 6 ud af 6 revisions- og risikoudvalgsmøder i 2023

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 (2022: 2.475).

BESTYRELSE



NICKLAS HANSEN

Investment director

Født 2. august 1986

Indvalgt i bestyrelsen i april 2020

Ikke uafhængig

Deltaget i 5 ud af 5 bestyrelsesmøder i 2023

Medlem af revisions- og risikoudvalget.

Deltaget i 6 ud af 6 revisions- og risikoudvalgsmøder i 2023

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

Medlem af bestyrelsen i:

- INVISIO AB

Observatør i bestyrelsen hos:

- Vision RTLtd

Samlet vederlag DKK 375.000.

Antal aktier i Selskabet: 0 (2022: 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
- VelkommenHJEM
- DI's Udvalg for Selskabsret
- DI's Specialudvalg for Energieffektivisering

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 (2022:11.205).

DIREKTION

**SØREN BERGHOLT ANDERSSON**

Direktør

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

Medlem af repræsentantskabet i:

- Forenet Kredit f.m.b.a.

Antal aktier i Selskabet: 2.312, heraf nærtstående 19 (2022: 1.110).

ORGANISATION

CHEFRUPPEN 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.

LEDELSE AF JEUDAN

Direktionen i Jeudan har det overordnede ansvar, refererer til bestyrelsen og udgør den daglige ledelse. Næste organisatoriske niveau er Executive Committee, der består af direktionen samt fem direktører. Executive Committee har blandt andet til formål at realisere Jeudans strategiske retning, godkende forretningsmæssige initiativer samt sikre den ledelsesmæssige og organisatoriske udvikling inden for 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 ejendomme, 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 sættes i spil 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.

Oslo Plads 14, København K



LEDELSES- OG REVISIONSPÅTEGNINGER

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for Jeudan A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber. Ledelsesberetningen er udarbejdet efter Årsregnskabsloven og artikel 8 i forordning (EU) 2020/852 (taksoniforordningen).

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 2023 samt af resultatet af Koncernens og Selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten for Jeudan A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 med filnavn 529900MIOWOKLZH7MS98-2023-12-31-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 21. februar 2024

DIREKTIONEN

Per Wetke Hallgren
Adm. direktør

Søren Bergholt Andersson
Direktør

BESTYRELSEN

Niels Jacobsen
(formand)

Tom Knutzen
(næstformand)

Claus Gregersen

Nicklas Hansen

Helle Okholm

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Jeudan A/S

KONKLUSION

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

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

Hvad har vi revideret

Jeudan A/S' koncernregnskab og årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 omfatter resultatopgørelse og totalindkomst-opgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet ("regnskabet").

GRUNDLAG FOR KONKLUSION

Vi udførte vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision (ISA) 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 regnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i overensstemmelse med disse krav og IESBA Code.

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

Valg

Vi blev første gang valgt som revisor for Jeudan A/S den 19. april 2023 for regnskabsåret 2023. Vi er valgt ved generalforsamlingsbeslutning i en samlet sammenhængende opgaveperiode på 1 år.

CENTRALE FORHOLD VED REVISIONEN

Centrale forhold ved revisionen er de forhold, der efter vores faglige vurdering var mest betydelige ved vores revision af regnskabet for 2023. Disse forhold blev behandlet som led i vores revision af regnska- bet som helhed og udformningen af vores konklusion herom. Vi afgiver ikke nogen særskilt konklusion om disse forhold.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Koncernens investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi.

Ledelsen anvender primært en afkastbaseret model til måling af dagsværdien, hvor betydelige forudsætninger er det budgetterede driftsresultat og afkastkrav samt reservationer til renovering og om- bygning.

Vi fokuserede på værdiansættelse af investeringsejendomme, fordi opgørelse af dagsværdi er baseret på en række væsentlige regnskabs- mæssige skøn, som er subjektive og indeholder en høj grad af estime- ringsusikkerhed.

Således kan selv mindre ændringer i forudsætningerne have en væ- sentlig effekt på dagsværdien af ejendommene.

Der henvises til note 1 og 15.

Hvordan vi har behandlet det centrale forhold ved revisionen

Vi opnåede i forbindelse med risikovurdering procedurene en forstå- else af koncernens IT-systemer, processer og relevante kontroller rela- teret til værdiansættelse af koncernens investeringsejendomme. Vi foretog test af relevante generelle IT- og applikationskontroller, herun- der test af grænseflader og automatiske beregninger.

Vi udfordrede koncernens anvendte afkastkrav, som blev sammenholdt med markedsrapporter for sammenlignelige ejendomme, samt indvirk- ningen af tomgang i de anvendte afkastkrav.

Vi sammenholdte de faktiske driftsresultater med de budgetterede driftsresultater anvendt i værdiansættelsen og opnåede en forståelse for afvigelser herimellem og de underliggende forudsætninger.

Vi udførte substanstest af reservationer til renovering og ombygning af koncernens ejendomme, som er fradraget i værdiansættelsen af inve- steringsejendomme.

Vi foretog test af den matematiske nøjagtighed og indre sammenhæng i de anvendte beregningsmodeller.

Vi gennemgik koncernregnskabet for vurdering af, hvorvidt alle rele- vante oplysningskrav er medtaget i koncernens årsrapport.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesbe- retningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberet- ningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden op- nået 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 og artikel 8 i forordning (EU) 2020/852 (taksonomiforordningen).

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 og oplysningskravene i artikel 8 i taksonomiforordningen. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

LEDELSENS ANSVAR FOR REGNSKABET

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med IFRS Accounting 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 REGNSKABET

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 ISA og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med ISA 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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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, anvendte sikkerhedsforanstaltninger eller handlinger foretaget for at eliminere trusler.

Med udgangspunkt i de forhold, der er kommunikeret til den øverste ledelse, fastslår vi, hvilke forhold der var mest betydelige ved revisionen af regnskabet 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.

ERKLÆRING OM OVERHOLDELSE AF ESEF-FORORDNINGEN

Som et led i revisionen af regnskabet 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 2023, med filnavnet 529900MIOWOKLZH7MS98-2023-12-31-da.zip, 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 og 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 al 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 Jeudan A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, med filnavnet 529900MIOWOKLZH7MS98-2023-12-31-da.zip, i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

Hellerup, den 21. februar 2024

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR.nr. 33 77 12 31

Mogens Nørgaard Mogensen
 statsautoriseret revisor
 mne21404

Torben Jensen
 statsautoriseret revisor
 mne18651

RESULTATOPGØRELSE OG TOTALINDKOMSTOPGØRELSE (BELØB I DKK '000)

RESULTATOPGØRELSE	NOTE	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
Nettoomsætning	3	1.717.300	1.570.259	872.093	810.356
Driftsomkostninger	4, 5	-448.861	-423.120	-223.712	-218.757
Bruttoresultat		1.268.439	1.147.139	648.381	591.599
Salgs- og marketingomkostninger	5	-20.241	-21.521	-20.240	-21.520
Administrationsomkostninger	5, 6	-153.742	-136.090	-114.156	-103.046
Resultat før finansielle poster (EBIT)		1.094.456	989.528	513.985	467.033
Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber	7			-71.253	40.165
Finansielle indtægter	8	14.038	7.258	23.236	16.245
Finansielle omkostninger	9	-444.142	-181.430	-364.410	-149.059
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)		664.352	815.356	101.558	374.384
Gevinst/tab ejendomme	10	-798.457	489.292	-577.963	419.495
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	11	-928.587	3.007.863	-502.714	1.648.895
Resultat før skat		-1.062.692	4.312.511	-979.119	2.442.774
Skat af årets resultat	12	234.391	-953.561	200.725	-530.990
ÅRETS RESULTAT		-828.301	3.358.950	-778.394	1.911.784
Årets resultat pr. aktie (EPS)	13	-14,95	60,65		
Årets resultat pr. aktie udvandet (EPS-D)	13	-14,95	60,65		
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE					
Årets resultat		-828.301	3.358.950	-778.394	1.911.784
Anden totalindkomst		0	0	0	0
TOTALINDKOMST		-828.301	3.358.950	-778.394	1.911.784

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

AKTIVER	NOTE	Koncern		Moterselskab	
		2023	2022	2023	2022
Investeringsejendomme	15	33.880.255	34.113.231	19.206.606	19.363.407
Domicilejendom	15	202.342	202.643	202.342	202.643
Igangværende projekter investeringsejendomme	15	444.252	495.415	196.780	200.228
Driftsmateriel og inventar	15	53.266	48.971	37.256	37.711
Materielle aktiver i alt		34.580.115	34.860.260	19.642.984	19.803.989
Kapitalandele i tilknyttede selskaber	15			2.410.453	2.481.706
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	15			227.409	219.017
Afledte finansielle instrumenter	16	1.371.671	2.100.603	285.876	611.338
Finansielle aktiver i alt		1.371.671	2.100.603	2.923.738	3.312.061
Langfristede aktiver i alt		35.951.786	36.960.863	22.566.722	23.116.050
Indestående Grundejernes Investeringsfond		9.563	9.026	8.137	7.699
Tilgodehavende fra salg af tjenesteydelser		36.766	23.895	15.817	14.779
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber				0	69.443
Selskabsskat		19.029	0	3.374	0
Andre tilgodehavender		48.126	45.096	33.686	31.821
Periodeafgrænsningsposter		12.256	9.338	9.181	6.876
Værdipapirer	17	489.463	0	488.743	0
Tilgodehavender i alt		615.203	87.355	558.938	130.618
Likvide beholdninger		28.289	14.734	7.392	3.614
Kortfristede aktiver i alt		643.492	102.089	566.330	134.232
AKTIVER I ALT		36.595.278	37.062.952	23.133.052	23.250.282

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

PASSIVER	NOTE	Koncern		Moterselskab	
		2023	2022	2023	2022
Aktiekapital	18	1.108.645	1.108.645	1.108.645	1.108.645
Overført resultat		11.203.851	12.198.904	5.877.868	6.823.014
Egenkapital i alt		12.312.496	13.307.549	6.986.513	7.931.659
Realkreditlån	19	20.214.642	18.994.300	11.420.130	10.461.969
Deposita		224.762	178.447	109.006	86.643
Udskudt skat	21	2.636.953	2.868.585	1.020.943	1.213.853
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser		17.750	16.558	13.451	12.916
Anden gæld		40.347	34.499	9.820	9.820
Langfristede forpligtelser i alt		23.134.454	22.092.389	12.573.350	11.785.201
Realkreditlån	19	97.290	110.597	46.335	47.529
Finansieringsinstitutter	19	588.555	540.263	571.953	492.840
Deposita		181.787	202.663	108.179	111.785
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser		330	323	213	211
Modtagne forudbetalinger fra kunder		71.294	95.911	41.469	47.225
Leverandørgæld		108.210	78.731	30.089	19.223
Gæld til tilknyttede selskaber				2.722.344	2.505.048
Selskabsskat		0	551.194	0	268.974
Anden gæld		69.969	48.552	39.143	20.302
Periodeafgrænsningsposter		30.893	34.780	13.464	20.285
Kortfristede forpligtelser i alt	22	1.148.328	1.663.014	3.573.189	3.533.422
Forpligtelser i alt		24.282.782	23.755.403	16.146.539	15.318.623
PASSIVER I ALT		36.595.278	37.062.952	23.133.052	23.250.282
Pantsætninger, garantier samt eventual- og kontraktlige forpligtelser	23				
Øvrige noter	24-31				

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

KONCERN	Aktie- kapital	Overført resultat*	Egenkapital i alt
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 1. januar 2023	1.108.645	12.198.904	13.307.549
Årets resultat		-828.301	-828.301
Anden totalindkomst		0	0
Totalindkomst i alt		-828.301	-828.301
Betalt udbytte		-166.297	-166.297
Udbytte egne aktier		200	200
Køb af egne aktier		-10.365	-10.365
Salg af egne aktier		9.737	9.737
Aktiebaseret vederlæggelse		-27	-27
Egenkapital 31. december 2023	1.108.645	11.203.851	12.312.496

* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 31. december 2023 med t.DKK 2.061.874 (1. januar 2023: t.DKK 2.061.874, 1. januar 2022: t.DKK 2.061.874)

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

MODERSELSKAB	Aktie- kapital	Overført resultat*	Egenkapital i alt
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 1. januar 2023	1.108.645	6.823.014	7.931.659
Årets resultat		-778.394	-778.394
Anden totalindkomst		0	0
Totalindkomst i alt		-778.394	-778.394
Betalt udbytte		-166.297	-166.297
Udbytte egne aktier		200	200
Køb af egne aktier		-10.365	-10.365
Salg af egne aktier		9.737	9.737
Aktiebaseret vederlæggelse		-27	-27
Egenkapital 31. december 2023	1.108.645	5.877.868	6.986.513

* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 31. december 2023 med t.DKK 2.061.874 (1. januar 2023: t.DKK 2.061.874, 1. januar 2022: t.DKK 2.061.874)

PENGESTRØMSOPGØRELSE (BELØB I DKK '000)

	NOTE	Koncern		Morderselskab	
		2023	2022	2023	2022
PENGESTRØMSOPGØRELSE					
Resultat før finansielle poster (EBIT)		1.094.456	989.528	513.985	467.033
Modtagne finansielle indtægter		14.038	7.258	23.236	16.245
Betalte finansielle omkostninger		-443.952	-181.390	-364.220	-149.209
Resultatført aktiebaseret vederlæggelse		-27	-699	-27	-699
Regnskabsmæssige afskrivninger/nedskrivninger		18.484	15.659	17.149	12.128
Modtaget/betalt selskabsskat		-563.461	-100.228	-264.436	-50.833
Pengestrømme før ændring i driftskapital		119.538	730.128	-74.313	294.665
Ændring i driftskapital:					
Tilgodehavender		-19.356	-6.942	65.107	10.545
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser		1.199	1.267	537	889
Leverandørgæld m.m.		22.284	-46.500	231.639	1.208.642
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt		123.665	677.953	222.970	1.514.741
Igangværende projekter investeringsejendomme		-432.845	-680.178	-342.676	-575.902
Forbedringer investeringsejendomme		-118.273	-118.554	-76.264	-76.608
Forbedringer domicilejendom		-115	-420	-115	-420
Køb investeringsejendomme med fradrag af deposita mm.		0	-199.670	0	-199.670
Salg investeringsejendomme med fradrag af deposita mm.		1.891	68.325	0	4.067
Virksomhedsovertagelse*		0	-1.093.634	0	-1.128.460
Driftsmateriel og inventar		-20.903	-27.443	-15.167	-25.898
Udlån og tilgodehavender		0	0	-8.392	102.638
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt		-570.245	-2.051.574	-442.614	-1.900.253
Optagelse af realkreditlån		1.811.422	1.776.635	1.386.460	686.818
Indfrielse af realkreditlån		-1.021.303	-9.394	-909.053	21
Afdrag på realkreditlån		-92.807	-119.749	-40.947	-51.890
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter		-144.183	-177.184	-144.183	-177.184
Ændring i driftskreditter		48.292	30.931	79.113	50.752
Modtagne deposita		25.439	14.973	18.757	10.545
Betalt udbytte		-166.097	-132.905	-166.097	-132.905
Køb af egne aktier		-10.365	-8.017	-10.365	-8.017
Salg af egne aktier		9.737	10.749	9.737	10.749
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt		460.135	1.386.039	223.422	388.889
Nettoændring i alt		13.555	12.418	3.778	3.377
Likviditet 1. januar		14.734	2.316	3.614	237
Likviditet 31. december		28.289	14.734	7.392	3.614
Kreditfaciliteter		1.795.000	1.795.000	1.795.000	1.795.000
Heraf trukket driftskreditter		-343.255	-540.263	-326.653	-492.840
Finansielle reserver 31. december		1.480.034	1.269.471	1.475.739	1.305.774

* Der henvises til note 29 i årsrapporten 2022

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. Afledte finansielle instrumenter
17. Værdipapirer
18. Aktiekapital
19. Finansielle gældsforpligtelser
20. Finansielle gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet
21. Udskudt skat
22. Kortfristede forpligtelser
23. Pantsætninger, garantier samt eventual- og kontraktlige forpligtelser
24. Kontraktlige lejeindtægter
25. Finansielle risici og finansielle instrumenter
26. Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter
27. Nærtstående parter
28. Ny regnskabsregulering
29. Begivenheder efter balancedagen
30. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse
31. Anvendt regnskabspraksis

1. VÆSENTLIG REGNSKABSPRAKSIS, REGNSKABSMÆSSIGE SKØN OG VURDERINGER

Koncernregnskabet og moderselskabsregnskabet for 2023 for henholdsvis Koncernen og Jeudan A/S aflægges i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

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 2023 er aflagt i overensstemmelse med de nye og ændrede standarder (IFRS/IAS) samt nye fortolkningsbidrag (IFRIC), der gælder for regnskabsår, der begynder 1. januar 2023.

Koncern- og moderselskabsregnskabet præsenteres i danske kroner afrundet til nærmeste DKK '000. Moderselskabet og dets datterselskaber har danske kroner som funktionel valuta.

EU-Kommissionens delegerede forordning 2019/815 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 2023 anvendt 2022-versionen af ESEF-taksonomien.

Regnskabsposterne i koncernregnskabet er iXBRL-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 standardelementer i ESEF-taksonomien. Den af ledelsen godkendte årsrapport består i overensstemmelse med kravene i ESEF-forordningen af en zip-fil 529900MI0WOKLZH7MS98-2023-12-31-da.zip, der indeholder en XHTML-fil, der kan åbnes med standard webbrowsers, og en række tekniske iXBRL-filer, der muliggør maskinelt udtræk af de indarbejdede iXBRL-data.

Implementeringen af de nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag for 2023 har ikke medført ændringer i regnskabspraksis.

Standarder og fortolkningsbidrag, som endnu ikke er trådt i kraft, er omtalt i note 28.

De væsentligste elementer af anvendt regnskabspraksis og regnskabsmæssige skøn er beskrevet nedenfor. Anvendt regnskabspraksis i øvrigt er beskrevet i note 31.

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes 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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Med udgangspunkt i den ovenfor beskrevne regnskabspraksis har ledelsen foretaget følgende regnskabsmæssige 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 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 ejendoms-værdier (2022: 1,1 %).

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 ejendommenes drifts- og energiregnskaber.

2. REGULERING TIL MARKEDSLEJE

I ejendomme, hvor Jeudan vurderer, at den faktiske leje er væsentligt lavere end 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 (2022: 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 lejeoven fastsætter lovpligtige hensættelser, anvendes disse hensættelser til både ind- og udvendig vedligeholdelse, i alt ca. DKK 130 pr. m² årligt (2022: 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.

Interval for anvendte afkastprocenter	Andel af portefølje	Gennemsnitligt afkast	Gennemsnitlig pris pr. m ²
Afkastprocent: Over 8,00 %	0,8 %	8,8 %	10.372
Afkastprocent: 7,00% til 7,99 %	1,6 %	7,4 %	9.671
Afkastprocent: 6,00% til 6,99 %	0,0 %	6,8 %	16.443
Afkastprocent: 5,50% til 5,99 %	1,2 %	5,5 %	20.405
Afkastprocent: 5,00% til 5,49 %	2,9 %	5,2 %	16.427
Afkastprocent: 4,50% til 4,99 %	5,7 %	4,9 %	34.201
Afkastprocent: 4,25% til 4,49 %	10,6 %	4,3 %	33.921
Afkastprocent: 4,00% til 4,24 %	13,7 %	4,0 %	38.928
Afkastprocent: 3,75% til 3,99 %	53,9 %	3,8 %	47.172
Afkastprocent: 3,50% til 3,74 %	5,1 %	3,5 %	38.970
Afkastprocent: < 3,50 %	4,5 %	2,9 %	48.606
Samlet for porteføljen	100,0 %	4,4 %	37.446

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

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

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 (2022: 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 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 2023 – har institutternes vurderinger i finansieringssøjemed i al væsentlighed svaret til både Jeudans egne vurderinger og anskaffelsessummer på nye investeringer.

- 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 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 udgøres af deposita, forudbetalt leje og positivt indestående på vedligeholdelseskonti i henhold til lejelovens §§ 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 -798 mio. (2022: DKK 495 mio.). Ejendommene er værdiansat til et gennemsnitligt afkast på 4,4 % mod 4,1 % i 2022.

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 3.539 mio. (2022: DKK 3.799 mio.).

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

Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point medføre en stigning i dagsværdien på DKK 4.171 mio. (2022: DKK 4.867 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 ca. 2 %, vil medføre en reduktion i ejendommenes værdi på DKK 792 mio. (2022: DKK 732 mio.) jfr. tabellen på side 24. Den gennemsnitlige årlige erhvervsleje udgør DKK 1.754 pr. m² ultimo 2023 (2022: DKK 1.649 pr. m²).

Udlejningsprocenten i Jeudans ejendomme ekskl. udviklingsejendomme var ved udgangen af 2023 96,6 målt på lejeindtægter (2022: 97,1). Et fald i udlejningsprocenten på 5 procentpoint vil medføre en nedgang i lejeindtægterne på ca. DKK 86 mio. (2022: DKK 82 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, fordi Koncernen styrer og evaluerer finansielle forpligtelser på grundlag af udviklingen i dagsværdien. Som følge heraf måles de til dagsværdi. Yderligere er det Koncernens opfattelse, at der 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.

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.

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

KORREKTION AF SAMMENLIGNINGSTAL

Koncernen har foretaget korrektion af sammenligningstal for 2022 som følge af reklassifikation (eliminering) af intern omsætning (som beskrevet i selskabsmeddelelse nr. 340) samt reklassifikation af Afledte finansielle instrumenter fra kortfristede aktiver til langfristede aktiver, som i 2022 blev indregnet under Andre tilgodehavender.

Reklassifikationen betyder, at elimineringen af nettoomsætning øges med DKK 430 mio., og at Koncernens nettoomsætning således udgør DKK 1.570 mio. for 2022. De medgåede drifts- og administrationsomkostninger reduceres samlet med et tilsvarende beløb.

Reklassifikationen for 2022 påvirker ikke Koncernens resultat før finansielle poster (EBIT), resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT), resultat før og efter skat og egenkapital.

Moderselskabet har foretaget korrektion af sammenligningstal for 2022 som følge af reklassifikation af Afledte finansielle instrumenter fra kortfristede aktiver til langfristede aktiver, som i 2022 blev indregnet under Andre tilgodehavender.

Nedenstående tabeller viser ændringerne.

KONCERN	Rapporteret	Korrektion	Korrigeret
Resultatopgørelse			
Nettoomsætning	2.000.604	-430.345	1.570.259
Driftsomkostninger	-836.483	413.363	-423.120
Bruttoresultat	1.164.121	-16.982	1.147.139
Administrationsomkostninger	-153.072	16.982	-136.090
Balance			
Igangværende projekter investeringsejendomme	323.487	171.928	495.415
Materielle aktiver i alt	34.688.332	171.928	34.860.260
Afledte finansielle instrumenter	0	2.100.603	2.100.603
Finansielle aktiver i alt	0	2.100.603	2.100.603
Igangværende arbejder	171.928	-171.928	0
Andre tilgodehavender	2.145.699	-2.100.603	45.096
Tilgodehavender i alt	2.359.886	-2.272.531	87.355

MODERSELSKAB	Rapporteret	Korrektion	Korrigeret
Balance			
Afledte finansielle instrumenter	0	611.338	611.338
Finansielle aktiver i alt	2.700.723	611.338	3.312.061
Andre tilgodehavender	643.159	-611.338	31.821
Tilgodehavender i alt	741.956	-611.338	130.618

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 "Projekt & Service" leverer ejendomsrelaterede serviceydelser internt i Jeudan såvel som til 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 2023	Investerings- ejendomme 2022	Projekt & Service 2023	Projekt & Service 2022	Koncern 2023	Koncern 2022
Nettoomsætning til eksterne kunder	1.523.666	1.399.420	193.634	170.839	1.717.300	1.570.259
Nettoomsætning mellem segmenter	15.961	19.419	509.701	703.623	0	0
Nettoomsætning 1)	1.539.627	1.418.839	703.335	874.462	1.717.300	1.570.259
Driftsomkostninger 2)	-317.573	-313.197	-622.392	-795.473	-448.861	-423.120
Bruttoresultat	1.222.054	1.105.642	80.943	78.989	1.268.439	1.147.139
Salgs- og marketingomkostninger 3)	-20.240	-21.520	-4	-1	-20.241	-21.521
Administrationsomkostninger	-141.978	-128.878	-37.123	-32.680	-153.742	-136.090
Resultat før finansielle poster (EBIT)	1.059.836	955.244	43.816	46.308	1.094.456	989.528
Finansielle poster, netto	-436.932	-176.275	6.828	1.915	-430.104	-174.172
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	622.904	778.969	50.644	48.223	664.352	815.356
Gevinst/tab ejendomme	-798.457	489.292	0	0	-798.457	489.292
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-928.587	3.007.863	0	0	-928.587	3.007.863
Segmentresultat før skat 4)	-1.104.140	4.276.124	50.644	48.223	-1.062.692	4.312.511
Skat af årets segmentresultat	243.808	-945.486	-11.440	-10.679	234.391	-953.561
Årets segmentresultat	-860.332	3.330.638	39.204	37.544	-828.301	3.358.950
Segmentaktiver i alt 5)	36.451.147	36.873.101	467.293	499.762	36.595.278	37.062.952
Segmentforpligtelser i alt 6)	24.140.708	23.610.622	142.074	213.747	24.282.782	23.755.403
Tilgang af langfristede materielle aktiver	626.857	1.097.792	11.465	178.987		
Afskrivninger	24.643	19.305	2.002	1.136		
Årets regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	4.007	1.519	49	-1		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 525.662 mod t.DKK 723.042 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 491.104 mod t.DKK 685.550 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 3 mod t.DKK 0 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 9.196 mod t.DKK 11.836 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 323.162 mod t.DKK 309.911 for samme periode sidste år.

6) De interne eliminerings udgør t.DKK 0 mod t.DKK 68.966 for samme periode sidste år.

3. NETTOOMSÆTNING

	Koncern		Moterselskab	
	2023	2022	2023	2022
Lejeindtægter fra Investeringsejendomme	1.489.804	1.346.113	843.063	759.246
Andre indtægter fra Investeringsejendomme	33.861	55.307	29.030	51.110
Indtægter fra Projekt & Service	95.788	84.697	0	0
Øvrig omsætning Projekt & Service	97.847	86.142	0	0
Nettoomsætning i alt	1.717.300	1.570.259	872.093	810.356

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

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

4. DRIFTSOMKOSTNINGER

	Koncern		Moterselskab	
	2023	2022	2023	2022
Driftsomkostninger Investeringsejendomme	301.611	293.778	223.712	218.757
Driftsomkostninger Projekt & Service	147.250	129.342	0	0
Driftsomkostninger i alt	448.861	423.120	223.712	218.757
Heraf direkte driftsomkostninger vedr. ikke-udlejede Investeringsejendomme	2.293	3.787	473	3.372

5. PERSONALEOMKOSTNINGER

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Bestyrelshonorar	2.775	2.775	2.775	2.775
Gager og lønninger	362.914	345.251	139.026	123.073
Bidragbaserede pensioner	33.240	29.409	11.915	10.947
Refusion fra offentlige myndigheder	-9.113	-7.271	-4.281	-1.625
Andre omkostninger til social sikring	3.729	3.697	778	747
Personaleomkostninger i alt	393.545	373.860	150.213	135.916
Gennemsnitligt antal beskæftigede	670	637	199	190
Personaleomkostningerne er fordelt således:				
Driftsomkostninger	258.086	256.158	14.960	22.963
Salgs- og marketingomkostninger	13.309	13.288	13.309	13.288
Administrationsomkostninger	122.150	104.414	121.944	99.665
Personaleomkostninger i alt	393.545	373.860	150.213	135.916

I 2023 er der igen opstartet en medarbejderaktieordning, som løber for perioden 1. april 2023 til 31. marts 2024. Ordningen er en bruttolønsordning, som giver medarbejderne mulighed for at konvertere op til 10 % af den årlige bruttoløn til aktier.

Der er i 2023 183 medarbejdere, som har benyttet sig af ordningen og har købt aktier til en kurs på DKK 242,20 pr. aktie (kursen er beregnet hen over en periode på 5 dage fra 13. marts 2023 til 17. marts 2023). Der er udgiftsført et beløb på DKK 7,3 mio. i regnskabet pr. 31. december 2023.

Vederlag til bestyrelse og direktion kan specificeres således:

	Bestyrelse		Direktion		I alt	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Bestyrelshonorar	2.775	2.775	0	0	2.775	2.775
Gage	0	0	14.068	10.864	14.068	10.864
Bonus	0	0	1.483	115	1.483	115
Personalegoder	0	0	27	27	27	27
Vederlag i alt	2.775	2.775	15.578	11.006	18.353	13.781

Direktionen udgøres af Per W. Hallgren og Søren B. Andersson.

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 tildelt en bonusordning i 2021, hvor han ikke var medlem af direktionen. Bonusordningen er 3-årig 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 %). Målepunkterne er dermed knyttet op mod de tre fokusområder i Jeudan strategi: Kunder, optimering og vækst. Ved udgangen af 2023 udgør den samlede værdi af bonusordningen DKK 1.312.500. For regnskabsåret 2023 udgør bonusbeløbet DKK 733.226.

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

6. HONORAR TIL GENERALFORSAMLINGSVALGT REVISOR

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Lovpligtig revision	1.159	1.261	724	461
Skatterådgivning	0	6	0	6
Andre ydelser	34	141	34	247
Honorarer i alt	1.193	1.408	758	714

Honorar for ydelser i 2023 er leveret af PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab. Ydelser vedrørende 2022 er leveret af Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

Honorar til PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab på t.DKK 34 for ikke-revisionsmæssige ydelser omfatter regnskabsmæssig rådgivning om oplysningskrav efter gældende regnskabsstandarder samt skatterådgivning.

7. RESULTAT AF KAPITALANDELE I TILKNYTTETE SELSKABER

	Moderselskab	
	2023	2022
Nedskrivning af kapitalandele og tilgodehavende i tilknyttede selskaber	-71.253	0
Tilbageførsel af nedskrivning af kapitalandele og tilgodehavende i tilknyttede selskaber	0	40.165
Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber i alt	-71.253	40.165

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 2023 realiseret et underskud på t.DKK 67.792, hvorved genindvindingsværdien er reduceret. Herudover har Jeudan XII ApS i 2023 realiseret et underskud på t.DKK 3.562, som medfører, at kostprisen overstiger genindvindingsværdien med t.DKK 3.281.

Som konsekvens heraf er kapitalandel i Jeudan III A/S og Jeudan XII ApS nedskrevet med i alt t.DKK 71.253 i 2023.

8. FINANSIELLE INDTÆGTER

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Renter af tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	-	-	9.943	9.307
Renter af bankindestående mv.	8.471	1.088	8.095	1.044
Andre finansielle indtægter	723	631	354	355
Renteindtægter af finansielle aktiver, der ikke måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	9.194	1.719	18.392	10.706
Renter af gæld til finansieringsinstitutter	4.844	5.539	4.844	5.539
Finansielle indtægter i alt	14.038	7.258	23.236	16.245

9. FINANSIELLE OMKOSTNINGER

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Renter af gæld til tilknyttede selskaber	-	-	100.483	41.513
Renter af gæld til finansieringsinstitutter	36.624	24.559	35.234	23.489
Øvrige finansielle omkostninger	1.036	1.332	768	962
Renteomkostninger for finansielle forpligtelser, der ikke måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	37.660	25.891	136.485	65.964
Renter af gæld til realkreditinstitutter	406.482	155.539	227.925	83.095
Finansielle omkostninger i alt	444.142	181.430	364.410	149.059

10. GEVINST/TAB EJENDOMME

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
<i>Dagsværdireguleringer</i>				
Opskrivning investeringsejendomme	470.768	1.061.355	292.546	687.435
Nedskrivning investeringsejendomme	-1.269.070	-566.364	-870.509	-268.790
	-798.302	494.991	-577.963	418.645
<i>Realiserede gevinst/tab</i>				
Gevinst/tab ved salg af ejendomme	-155	-5.699	0	850
Gevinst/tab ejendomme i alt	-798.457	489.292	-577.963	419.495

11. GEVINST/TAB FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTELSE

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
<i>Dagsværdireguleringer</i>				
Dagsværdiregulering af realkreditlån	-43.783	74.703	-25.149	37.930
Dagsværdiregulering af renteaftaler	-873.116	2.950.770	-469.643	1.619.501
	-916.899	3.025.473	-494.792	1.657.431
<i>Realiserede gevinst/tab</i>				
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-2.626	-89	-474	457
Låneomkostninger	-8.433	-17.521	-6.820	-8.993
Gevinst/tab obligationer	-629	0	-628	0
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser i alt	-928.587	3.007.863	-502.714	1.648.895

12. SKAT AF ÅRETS RESULTAT

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Aktuel skat	-308	548.331	-7.912	268.485
Udskudt skat	-234.456	405.067	-192.628	262.299
Regulering selskabsskat vedrørende tidligere år	-3.250	163	97	206
Regulering udskudt skat vedrørende tidligere år	3.623	0	-282	0
Skat af årets resultat i alt	-234.391	953.561	-200.725	530.990
Skat af årets resultat kan forklares således				
Beregnet 22 % skat af resultat før skat	-233.792	948.752	-215.406	537.410
Skatteeffekt af:				
Ikke skattepligtige indtægter og fradragsberettigede omkostninger	-971	4.646	-810	2.211
Regulering vedrørende tidligere år	372	163	-185	206
Nedskrivning kapitalandele tilknyttede selskaber	0	0	15.676	0
Tilbageførsel af nedskrivning kapitalandele tilknyttede selskaber	0	0	0	-8.837
Skat af årets resultat i alt	-234.391	953.561	-200.725	530.990
Effektiv skatteprocent	22,1	22,1	20,5	21,7

13. RESULTAT PR. AKTIE

	Koncern	
	2023	2022
Årets resultat (t.DKK)	-828.301	3.358.950
Gennemsnitligt antal aktier (stk.)	55.432.225	55.432.225
Gennemsnitligt antal egne aktier (stk.)	-43.246	-48.245
Gennemsnitligt antal aktier i omløb (stk.)	55.388.979	55.383.980
Udestående aktieoptioners gennemsnitlige udvandingseffekt	0	0
Gennemsnitligt antal aktier, udvandet (stk.)	55.388.979	55.383.980
Resultat pr. aktie i DKK (EPS)	-14,95	60,65
Resultat pr. aktie, udvandet i DKK (EPS-D)	-14,95	60,65

14. UDBYTTE

24. april 2023 udbetalte Jeudan A/S udbytte til aktionærerne på t.DKK 166.297, svarende til DKK 3,00 pr. aktie.

For regnskabsåret 2023 vil bestyrelsen foreslå et udbytte på t.DKK 166.297, svarende til DKK 3,00 pr. aktie, der oppebærer ret til udbytte for 2023. Udbyttet vil blive udbetalt til aktionærerne umiddelbart efter afholdelse af

Selskabets ordinære generalforsamling 9. april 2024 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 2023. Udbyttet vil blive udbetalt til de aktionærer, der pr. 9. april 2024 er registreret i Selskabets ejerbog.

15. LANGFRISTEDE AKTIVER

KONCERN	Investerings- ejendomme	Domicil- ejendom	Igangværende projekter investerings- ejendomme	Driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2022	23.258.393	203.740	380.382	139.350
Tilgang, køb	199.701	0	925.738	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	495.415	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	495.415	48.971
Kostpris 1. januar 2023	26.349.106	204.160	495.415	166.792
Tilgang, køb	0	0	490.152	29.899
Tilgang, forbedring	118.156	115	0	0
Overførsel	484.008	0	-484.090	0
Afgang	-97.867	0	-57.225	-12.385
Kostpris 31. december 2023	26.853.403	204.275	444.252	184.306
Op-/nedskrivninger 1. januar 2023	7.793.784	0	0	0
Årets op-/nedskrivninger	298	0	0	0
Tilbageførsel af op-/nedskrivninger	-798.600	0	0	0
Afgang op-/nedskrivninger	62.490	0	0	0
Op-/nedskrivninger 31. december 2023	7.057.972	0	0	0
Afskrivninger 1. januar 2023	29.659	1.517	0	117.821
Årets afskrivninger	1.461	416	0	24.768
Afgang	0	0	0	-11.549
Afskrivninger 31. december 2023	31.120	1.933	0	131.040
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	33.880.255	202.342	444.252	53.266

I investeringsejendomme er indeholdt særindretninger, der tilbagebetales ved et tidsbegrænset tillæg til lejen, med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 5.293 (31. december 2022 t.DKK 6.106).

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 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
Kostpris 1. januar 2023	15.161.564	204.160	200.228	103.936	3.401.921	219.017
Tilgang, køb	0	0	342.676	17.053	0	0
Tilgang, forbedring	76.149	115	0	0	0	0
Overførsel	346.124	0	-346.124	0	0	0
Afgang	0	0	0	-2.278	0	8.392
Kostpris 31. december 2023	15.583.837	204.275	196.780	118.711	3.401.921	227.409
Op-/nedskrivninger 1. januar 2023	4.218.534	0	0	0	-920.215	0
Årets op-/nedskrivninger	25.499	0	0	0	-71.253	0
Tilbageførsel af op-/nedskrivninger	-603.462	0	0	0	0	0
Afgang op-/nedskrivninger	0	0	0	0	0	0
Op-/nedskrivninger 31. december 2023	3.640.571	0	0	0	-991.468	0
Afskrivninger 1. januar 2023	16.691	1.517	0	66.225	0	0
Årets afskrivninger	1.111	416	0	17.186	0	0
Afgang	0	0	0	-1.956	0	0
Afskrivninger 31. december 2023	17.802	1.933	0	81.455	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	19.206.606	202.342	196.780	37.256	2.410.453	227.409

I investeringsejendomme er indeholdt særindretninger, der tilbagebetales ved et tidsbegrænset tillæg til lejen, med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 3.786 (31. december 2022 t.DKK 4.351).

15. LANGFRISTEDE AKTIVER (FORTSAT)

Kapitalandele i tilknyttede selskaber	Hjemsted	Selskabs- kapital t.DKK	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 2022.

16. AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Afledte finansielle instrumenter	1.371.671	2.100.603	285.876	611.338
Afledte finansielle instrumenter i alt	1.371.671	2.100.603	285.876	611.338

Afledte finansielle instrumenter består af kursregulering på renteaftaler til Koncernens realkreditlån, og tilhørende kurstabslån. Kurstabslån opstår i forbindelse med omlægning af renteaftaler og indgår således som et element i forbindelse med indgåelse af nye renteaftaler. Renteaftaler og tilhørende kurstabslån anses regnskabsmæssigt som samlede aftaler af følgende årsager:

- de indgås med samme modpart,
- de relaterer sig til samme underliggende realkreditlån,
- de har ikke et selvstændigt finansieringsformål, og
- en renteaftale kan ikke indfries uden at det relaterede kurstabslån også indfries.

Koncernens kortfristede del udgør pr. 31. december 2023 t.DKK 16.335 (31. december 2022: t.DKK 0). Moderselskabets kortfristede del udgør pr. 31. december 2023 t.DKK 9.311 (31. december 2022: t.DKK 0).

Koncernens positive værdi af afledte finansielle instrumenter består af positive kursreguleringer siden indgåelsen som følge af den stigende rente på t.DKK 2.470.375 (2022: t.DKK 3.343.490) og en nedbragt værdi af kurstab på t.DKK -1.098.704 (2022: t.DKK -1.242.887), der opstod ved lukning af tidligere renteaftaler (kurstabslån).

Moderselskabets positive værdi af afledte finansielle instrumenter består af positive kursreguleringer siden indgåelsen som følge af den stigende rente på t.DKK 1.384.580 (2022: t.DKK 1.854.225) og en nedbragt værdi af kurstab på t.DKK -1.098.704 (2022: t.DKK -1.242.887), der opstod ved lukning af tidligere renteaftaler (kurstabslån).

17. VÆRDIPAPIRER

	Koncern		Morderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Børsnoterede obligationer	489.463	0	488.743	0
Værdipapirer i alt	489.463	0	488.743	0

Værdipapirer består af variabelt forrentet børsnoterede obligationer i danske kroner med en restløbetid på op til 3 år.

18. AKTIEKAPITAL

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

	Morderselskab	
	2023	2022
Aktiekapital 31. december	1.108.645	1.108.645

Egne aktier

	Antal		Købs-/salgspris		% af aktiekapital	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Beholdning 1. januar	41.489	55.000	11.601	14.333	0,07 %	0,10 %
Tilgang	40.000	30.000	10.520	8.017	0,07 %	0,05 %
Afgang	-36.486	-43.511	-9.888	-10.749	-0,07 %	-0,08 %
Beholdning 31. december	45.003	41.489	12.233	11.601	0,07 %	0,07 %

Selskabet har i 2023 erhvervet yderligere egne aktier til dækning af medarbejderaktieordning.

19. FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTELSE

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Finansielle gældsforpligtelser med pant i fast ejendom	21.410.636	20.347.784	12.565.169	11.752.385
Driftskreditter	588.555	540.263	571.953	492.840
Nominel værdi gæld til finansieringsinstitutter, som indgår under afledte finansielle instrumenter	-1.098.704	-1.242.887	-1.098.704	-1.242.887
Finansielle gældsforpligtelser i alt	20.900.487	19.645.160	12.038.418	11.002.338
Gælden forfalder til betaling således:				
Inden for et år fra balancedagen	827.159	795.167	763.388	684.545
Mellem et og to år fra balancedagen	239.900	272.001	171.780	193.066
Mellem to og tre år fra balancedagen	228.526	257.646	158.247	178.120
Mellem tre og fire år fra balancedagen	225.038	243.356	152.514	163.234
Mellem fire og fem år fra balancedagen	216.824	236.808	141.966	156.081
Efter fem år fra balancedagen	20.203.934	19.069.042	11.710.742	10.856.843
Nominel værdi af finansielle gældsforpligtelser	21.941.381	20.874.020	13.098.637	12.231.889
Ultimo dagsværdiregulering af gæld	57.810	14.027	38.485	13.336
Nominel værdi gæld til finansieringsinstitutter, som indgår under afledte finansielle instrumenter	-1.098.704	-1.242.887	-1.098.704	-1.242.887
Finansielle gældsforpligtelser i alt	20.900.487	19.645.160	12.038.418	11.002.338
Gælden er indregnet således i balancen:				
Langfristede forpligtelser, realkreditlån	20.214.642	18.994.300	11.420.130	10.461.969
Kortfristede forpligtelser, realkreditlån	97.290	110.597	46.335	47.529
Kortfristede forpligtelser, finansieringsinstitutter	588.555	540.263	571.953	492.840
Finansielle gældsforpligtelser i alt	20.900.487	19.645.160	12.038.418	11.002.338

Finansielle gældsforpligtelser med pant i fast ejendom måles til dagsværdi (t.DKK 21.410.636). Gæld til realkreditinstitutter opgøres til børskurser pr. 31. december 2023 for de underliggende obligationer justeret for Koncernens egen kreditrisiko, der vurderes at være uvæsentlig på baggrund af de underliggende sikkerheder for prioritetslånene (uændret i forhold til 2022). Gæld til finansieringsinstitutter opgøres til den nominelle restgæld, der vurderes at svare til dagsværdien, da lånene er variabelt forrentede.

Driftskreditter måles til amortiseret kostpris, der svarer til dagsværdi (t.DKK 588.555).

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 2023.

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 inkl. renter, på baggrund af balancedagens renteniveau for så vidt angår den variabelt forrentede del.

	0-1 år	2-5 år	I alt	Regnskabsmæssig værdi
KONCERN - 2023				
Gæld	1.032.940	4.172.722	5.205.662	21.999.191
Renteaftaler	-317.572	-1.152.729	-1.470.301	-2.470.375
Ydelser til betaling i alt	715.368	3.019.993	3.735.361	19.528.816
KONCERN - 2022				
Gæld	414.009	1.719.034	2.133.043	20.888.047
Renteaftaler	79.542	305.637	385.179	-3.343.490
Ydelser til betaling i alt	493.551	2.024.671	2.518.222	17.544.557
MODER - 2023				
Gæld	583.241	2.304.043	2.887.284	13.137.122
Renteaftaler	-123.281	-474.644	-597.925	-1.384.580
Ydelser til betaling i alt	459.960	1.829.399	2.289.359	11.752.542
MODER - 2022				
Gæld	206.233	834.126	1.040.359	12.245.225
Renteaftaler	90.061	310.443	400.504	-1.854.225
Ydelser til betaling i alt	296.294	1.144.569	1.440.863	10.391.000

20. FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTELSE FRA FINANSIERINGSAKTIVITET

KONCERN	Primo	Penge- strømme	Indeholdt i		Realiseret kursstab	Ultimo
			investerings- aktiviteter ¹⁾	Dagsværdi- regulering ²⁾		
2023						
Realkreditlån	19.104.897	1.185.527	-33.334	43.783	11.059	20.311.932
Finansieringsinstitutter ekskl. driftskreditter	1.242.887	-144.183	0	0	0	1.098.704
Deposita	381.110	25.439	0	0	0	406.549
Gældsforpligtelser fra finansieringsaktiviteter i alt	20.728.894	1.066.783	-33.334	43.783	11.059	21.817.185
2022						
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
MODERSELSKAB	Primo	Penge- strømme	Indeholdt i		Realiseret kursstab	Ultimo
			investerings- aktiviteter ¹⁾	Dagsværdi- regulering		
2023						
Realkreditlån	10.509.498	924.524	0	25.149	7.294	11.466.465
Finansieringsinstitutter ekskl. driftskreditter	1.242.887	-144.183	0	0	0	1.098.704
Deposita	198.428	18.757	0	0	0	217.185
Gældsforpligtelser fra finansieringsaktiviteter i alt	11.950.813	799.098	0	25.149	7.294	12.782.354
2022						
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

Finansieringsinstitutter excl. driftskreditter er, som det fremgår af note 16, 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 i årsrapporten 2022.

²⁾ Posterne er korrigeret for kursregulering af Jeudans afledte finansielle instrumenter bestående af renteaftaler knyttet op til realkreditlånene. Der henvises til note 16.

21. UDSKUDT SKAT

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Udskudt skat 1. januar	2.868.585	2.215.241	1.213.853	951.554
Tilgang ved køb af tilknyttet selskab	-799	248.277	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-230.833	405.067	-192.910	262.299
Udskudt skat 31. december	2.636.953	2.868.585	1.020.943	1.213.853
Udskudt skat vedrører:				
Investeringsejendomme	2.790.534	2.863.299	1.147.361	1.218.032
Andre materielle aktiver	-652	-529	-149	529
Finansielle gældsforpligtelser	-12.151	-3.086	-8.467	-2.934
Fremførbare skattemæssige underskud	-148.517	-343	-113.299	0
Øvrige	7.739	9.244	-4.503	-1.774
Udskudt skat 31. december	2.636.953	2.868.585	1.020.943	1.213.853

22. KORTFRISTEDE FORPLIGTELSE

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

23. PANTSÆTNINGER, GARANTIER SAMT EVENTUAL- OG KONTRAKTLIGE FORPLIGTELSE

Til sikkerhed for realkreditlån og finansieringsinstitutter er der i Koncernens ejendomme tinglyst pantsikkerhed for t.DKK 25.299.891 (2022: t.DKK 23.742.943), hvoraf t.DKK 877.181 (2022: t.DKK 995.996) er i Koncernens besiddelse.

Jeudan A/S har kautioneret for tilknyttede selskabers realkreditlån for i alt t.DKK 8.824.109 (2022: t.DKK 8.592.672).

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 2023 t.DKK 99.988 (2022: t.DKK 111.641).

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 2023 t.DKK 282.225 (2022: t.DKK 278.651).

Jeudan A/S har tegnet garantier for deposita vedrørende leje af grund til TorvehallerneKBH på Israels Plads for t.DKK 371 (2022: t.DKK 371).

Jeudan Projekt & Service A/S har tegnet garantier for entrepriser for t.DKK 51 (2022: 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 2023 t.DKK 0 (2022: t.DKK 548.214).

Jeudan A/S og de tilknyttede selskaber Jeudan I A/S til Jeudan X ApS samt Jeudan XIII ApS er fælles momsregistreret. Selskaberne hæfter solidarisk for det samlede momstilsvaret, der pr. 31. december 2023 andrager t.DKK 0 (2022: t.DKK 0). Jeudan XII ApS er ikke momsregistreret.

24. KONTRAKTLIGE LEJEINDTÆGTER

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

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Udløb uopsigelighed inden for et år	291.415	299.047	170.227	161.041
Udløb uopsigelighed inden for et til to år	300.427	190.134	109.304	103.815
Udløb uopsigelighed inden for to til tre år	167.840	278.757	45.065	87.890
Udløb uopsigelighed inden for tre til fire år	219.381	184.369	137.255	72.679
Udløb uopsigelighed inden for fire til fem år	258.845	249.892	128.716	169.679
Udløb uopsigelighed efter fem år	1.379.951	1.417.519	995.221	955.377
Kontraktlige lejeindtægter i alt	2.617.859	2.619.718	1.585.788	1.550.481
Årets kontraktlige lejeindtægter indregnet i resultatopgørelsen	1.489.804	1.346.113	843.063	759.246

25. 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, og at den finansielle risiko er under kontrol.

Egenkapitalens relative størrelse

Ledelsen vurderer som udgangspunkt, at en egenkapitalandel i niveauet 30-33 % vil være optimal under de nuværende forhold. Målet for egenkapitalandelen vurderes løbende under hensyn til alle relevante forhold. 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. 34 %)
Ikke rentebærende forpligtelser	0-10 % (p.t. 9 %)
Rentebærende forpligtelser	60-70 % (p.t. 57 %)

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. Renterisikoprofilen, herunder påvirkningen på Jeudans cash flow, er relativ 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 opsiges 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 anlægslån eller driftskreditter, 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 en andel af porteføljen ved brug af renteaftaler i op til 20 år.
- 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.

25. FINANSIELLE RISICI OG FINANSIELLE INSTRUMENTER (FORTSAT)

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 på op til 20 år 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 2023 svarer dette til et maksimalt kurstab på DKK 1,9 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 en robust 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. Dette afhænger af aktuelle markedsforhold, herunder prisen for de relevante renteaftaler inkl. tillæg, som kan variere betydeligt på forskellige punkter på rentekurven. Når første pulje på 2,5 år udløber, tegnes nye renteaftaler på op til 20 år, hvorefter renteafdækningen er reetableret. For at sikre en gennemsnitlig løbetid på renteafdækningen på minimum 7,5 år tages der hensyn til dette ved indgåelse af nye renteaftaler. Pr. 31. december 2023 udgør den gennemsnitlige løbetid ca. 10 år.

For de aktuelle renteaftaler vil kursfølsomheden pr. basispunkt i udgangspositionen udgøre ca. DKK 14,7 mio. og falde til ca. DKK 12,0 mio., før den første renteaftale skal refinansieres.

Ved den maksimale kursfølsomhed pr. basispunkt på DKK 14,7 mio. vil et rentefald på 100 basispunkter påvirke egenkapitalen negativt med ca. DKK 1.150 mio. efter skat, 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 12,6 mio. ved udgangen af 2023 (2022: DKK 12 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 2024 er den isolerede effekt af rentestigningen ved de nuværende renteaftaler vist nedenfor for perioden 2024 til 2028.

	2024	2025	2026	2027	2028
Renteændring på 2,00 % p.a.					
Ændring i finansielle omkostninger	-125.478	-137.393	-151.079	-167.505	-175.311
Ændring kursregulering	2.567.744	-201.728	-193.888	-190.594	-176.759
Skat	-537.299	74.607	75.893	78.782	77.455
Resultateffekt	1.904.967	-264.514	-269.074	-279.317	-274.615
Ændring cash flow pr. år	-125.478	-109.788	-120.853	-134.268	-138.460
Ændring cash flow akkumuleret	-125.478	-235.266	-356.119	-490.387	-628.847
Ændring egenkapital akkumuleret	1.904.967	1.640.453	1.371.379	1.092.062	817.447

25. 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 19.

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

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

Likviditetsreserve inklusive uudnyttede kreditfaciliteter udgjorde ultimo 2023 DKK 1.480 mio. (2022: DKK 1.269 mio.). I 2023 udgjorde EBVAT DKK 664 mio. (2022: DKK 815 mio.). Herudover har Jeudan en værdipapir-beholdning samt tinglyste realkreditlån for yderligere ca. DKK 650 mio., der kan realiseres 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		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	1.861.134	2.100.602	774.619	611.337
Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris	122.744	92.752	292.441	347.681
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	20.311.932	19.104.897	11.466.465	10.509.498
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	1.213.630	1.083.154	3.590.534	3.245.661

Ovennævnte kategorier omfatter følgende:

Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen: Afledte finansielle instrumenter og Værdipapirer.

Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris: 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.

25. 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 2022 i alt	20.888.047	1.893.748	451.632	18.542.667	15.269.496	1,2
Finansielle gældsforpligtelser 31. december 2023 i alt	21.999.193	1.784.553	403.795	19.810.845	15.707.200	2,2

MODERSELSKAB	Beløb i alt	0-1 år	Forfaldstidspunkter		Heraf med fast rente	Effektiv rente %
			2-5 år	> 5 år		
Finansielle gældsforpligtelser 31. december 2022 i alt	12.245.225	1.783.256	193.589	10.268.380	8.974.983	1,0
Finansielle gældsforpligtelser 31. december 2023 i alt	13.137.123	1.716.993	178.438	11.241.692	9.244.492	2,2

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 23 i ledelsesberetningen omkring kundernes betalingsevne.

26. 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 børsnoterede obligationer.
- 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, realkreditlån og renteaftaler.
- Niveau 3: Værdiansættelsesmetoder, hvor eventuelle væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata. Beløbet svarer til Koncernens investeringsejendomme og igangværende projekter investeringsejendomme. Der henvises til note 1 for beskrivelse af dagsværdimodellen.

	Dagsværdihierarkiet		
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
KONCERN - 2022			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme			34.113.231
Igangværende projekter investeringsejendomme			495.415
Langfristede passiver			
Realkreditlån		-18.994.300	
Kortfristede passiver			
Realkreditlån		-110.597	
Finansielle aktiver			
Afledte finansielle instrumenter		2.100.603	
Aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	0	-17.004.294	34.608.646
KONCERN - 2023			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme			33.880.255
Igangværende projekter investeringsejendomme			444.252
Langfristede passiver			
Realkreditlån		-20.214.642	
Kortfristede passiver			
Realkreditlån		-97.290	
Finansielle aktiver			
Afledte finansielle instrumenter		1.371.671	
Omsætningsaktiver			
Værdipapirer	489.463		
Aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	489.463	-18.940.261	34.324.507

Der er ikke sket væsentlige overførsler mellem niveauerne i regnskabsåret.

26. DAGSVÆRDIHIERARKI FOR INVESTERINGSEJENDOMME OG FINANSIELLE INSTRUMENTER (FORTSAT)

	Dagsværdihierarkiet		
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
MODERSELSKAB - 2022			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme			19.363.407
Igangværende projekter investeringsejendomme			200.228
Langfristede passiver			
Realkreditlån		-10.461.969	
Kortfristede passiver			
Realkreditlån		-47.529	
Finansielle aktiver			
Afledte finansielle instrumenter		611.338	
Aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	0	-9.898.160	19.563.635
MODERSELSKAB - 2023			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme			19.206.606
Igangværende projekter investeringsejendomme			196.780
Langfristede passiver			
Realkreditlån		-11.420.130	
Kortfristede passiver			
Realkreditlån		-46.335	
Finansielle aktiver			
Afledte finansielle instrumenter		285.876	
Omsætningsaktiver			
Værdipapirer	488.743		
Aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	488.743	-11.180.589	19.403.386

Der er ikke sket væsentlige overførsler mellem niveauerne i regnskabsåret.

27. 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

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

27. NÆRTSTÅENDE PARTER (FORTSAT)

Koncernen og moderselskabet har haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Transaktioner med tilknyttede selskaber				
Køb af serviceydelser	-	-	498.556	682.920
Salg af serviceydelser	-	-	2.467	2.693
Udlejning af kontor- og lagerfaciliteter	-	-	3.239	2.894
Salg af administrationsydelser	-	-	58.768	50.621
Finansielle indtægter	-	-	9.943	9.307
Finansielle omkostninger	-	-	-100.483	-41.513
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	-	-	227.409	288.460
Gæld til tilknyttede selskaber	-	-	2.722.344	2.505.048
Kaution for tilknyttede selskabers realkreditlån	-	-	8.824.109	8.593.672
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	14.095	10.891	14.095	10.891
Salg af serviceydelser	2	2	0	0
Udlejning af boliglejemål ¹⁾	305	355	305	355
Udloddet udbytte	203	160	203	160
Transaktioner med William Demant Invest A/S				
Udloddet udbytte	69.772	55.818	69.772	55.818
Transaktioner med Chr. Augustinus Fabrikker Aktieselskab og dets moderfond				
Udloddet udbytte	67.414	53.931	67.414	53.931
Udlejning af erhvervslejemål ²⁾	3.083	2.436	3.083	2.436
Salg af serviceydelser	1.951	1.595	931	593
Tilgodehavende fra salg	248	159	172	78

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.

28. NY REGNSKABSREGULERING

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.

29. BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Der ikke siden udgangen af 2023 indtruffet begivenheder, der i væsentligt omfang påvirker Koncernens og Moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling.

30. GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT TIL OFFENTLIGGØRELSE

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet 21. februar 2024 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges

Jeudan A/S' aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling 9. april 2024.

31. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 eliminering 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 eventualforpligtelser 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.

Manglende sammenlignelighed

Der er foretaget enkelte tilpasninger af sammenligningstal for 2022 i balancen og pengestrømsopgørelsen. Det vedrører bl.a. præsentation af Afledte finansielle instrumenter og Igangværende arbejder som langfristede aktiver i balancen og præsentation af Driftskreditter som finansieringsaktivitet i pengestrømsopgørelsen. Tilpasningerne har ikke effekt på årets resultat og egenkapital for 2022.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

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

Indtægter fra Investeringsejendomme indregnes efter bestemmelserne i IFRS 16.

Lejeindtægter fra operationelle leasingkontrakter indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

Indtægter fra Projekt & Service indregnes efter bestemmelserne i IFRS 15.

Indtægter fra levering af reparations- og renoveringsopgaver indregnes over tid, hvilket bevirker, at indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen i takt med opfyldelse af leveringsforpligtelser.

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

Driftsomkostninger

Koncernens driftsomkostninger repræsenterer primært årets driftsomkostninger fra Investeringsejendomme samt omkostninger, der afholdes for at erhverve indtægten i Projekt & Service i form af vareforbrug, løn og gager samt afskrivning af materielle aktiver. Omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Administrationsomkostninger

Koncernens administrationsomkostninger repræsenterer omkostninger, der afholdes til administrativt personale, kontorholdsomkostninger og afskrivning af materielle aktiver. Omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Personaleomkostninger

Medarbejderaktieordning (bruttolønordning) indregnes i personaleomkostninger over optjeningsperioden til en estimeret dagsværdi på tidspunktet for tildeling og en tilsvarende regulering af egenkapitalen. Omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 for-

31. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

pligtelse. 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.

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

Domicilejendom

Domicilejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Domicilejendom måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, som er fastsat til 10 år med en skønnet scrapværdi på t.DKK 200.000.

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under drifts- og administrationsomkostninger.

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 administrationsomkostninger.

Kapitalandele og tilgodehavender hos tilknyttede selskaber

Kapitalandele og tilgodehavender hos tilknyttede selskaber måles i moderselskabets regnskab til kostpris.

Hvis kostprisen overstiger kapitalandelens 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 diskonteringsrate, der afspejler dels aktuelle markedsvurderinger af den tidsmæssige værdi af penge, 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.

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.

Værdipapirer

Værdipapirer omfatter børsnoterede obligationer. Værdipapirer indregnes på handelsdatoen til dagsværdi under kortfristede aktiver og måles efterfølgende til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes løbende i resultatet under finansielle poster.

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.

31. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser

Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser omfatter forpligtelser i henhold til Lov om leje. 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.

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.

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.

31. 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)	$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Gennemsnitligt antal aktier}}$
RESULTAT PR. AKTIE (EPS-D)	$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Gennemsnitligt antal udvandede aktier}}$
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

Kim Tønning

Foto

Kim Høltermand

Portrætfoto

Alexander Banck-Petersen



JEUDAN A/S
Bredgade 30
1260 København K
Tlf: 7010 6070
jeudan.dk