

ÅRSREGNSKABSMEDDELELSE 2019

- Omsætning på DKK 1.566 mio. (2018: DKK 1.583 mio.)
- Driftsresultat (EBIT) på DKK 836 mio. (2018: DKK 834 mio.)
- Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 729 mio. (2018: DKK 655 mio.) – en vækst på 11 %
- De i august opjusterede forventninger til et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 720-750 mio. blev dermed indfriet
- Positiv værdiregulering af ejendomme m.m. med DKK 1.267 mio., svarende til 4,8 % af de samlede ejendomsværdier (2018: DKK 315 mio.)
- Regulering af de finansielle gældsforpligtelser på DKK -916 mio. (2018: DKK -205 mio.) – i 4. kvartal 2019 blev reguleringen positiv med DKK 500 mio.
- Resultat før skat blev DKK 1.080 mio. (2018: DKK 950 mio.)
- Forrentning af egenkapitalen på 12,0 %
- Bestyrelsen foreslår et udbytte for regnskabsåret 2019 på DKK 12,00 pr. aktie (2018: DKK 12,00 pr. aktie)
- For 2020 forventes et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i niveauet DKK 740-770 mio. (2019: DKK 729 mio.) på baggrund af en omsætning på ca. DKK 1,6 mia. (2019: DKK 1.566 mio.).

" 2019 har været et tilfredsstillende år med gode resultater. Jeudan fremlægger i dag et regnskab med indtjeningsmæssig fremgang, der bekræfter, at forretningsmodellen er velfungerende og robust. Resultat før kurs- og værdireguleringer, der steg med 11 %, er opnået på baggrund af Jeudans forretningsstrategi med langsigtet ejerskab af ejendomme bakket op af Jeudans stabile ejerkreds og de finansielle samarbejdspartnere – og bygget på et solidt fundament af ordentlighed og stor interesse for København. Over de seneste fem år har vi styrket vores position og øget resultatet af den grundlæggende forretning med mere end 50 %. Hermed er grundlaget styrket for en langsigtet, bæredygtig og rentabel forretning til gavn for Jeudans kunder, medarbejdere og aktionærer – og for København", siger adm. direktør Per W. Hallgren.

Per W. Hallgren udtaler videre, "at vi i 2020 forventer fortsat vækst i indtjeningen med et resultat før kurs- og værdireguleringer i niveauet DKK 740-770 mio. Og vi agter at udbygge vores position i København som en robust og samfundsansvarlig ejendoms- og servicevirksomhed".

Yderligere oplysninger:

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

DKK mio.	2015	2016	2017	2018	2019
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	1.208	1.237	1.333	1.583	1.566
Bruttoresultat	809	827	874	954	966
Resultat før finansielle poster EBIT	710	724	768	834	836
Finansielle poster netto	-151	-118	-159	-179	-107
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	559	606	609	655	729
Kurs- og værdireguleringer	502	-221	341	111	351
Resultat før skat	1.060	385	950	766	1.080
Resultat	819	299	741	597	842
Balance (ultimo)					
Investeringsjendomme m.m.	20.107	20.996	23.403	24.027	26.362
Samlede aktiver	20.306	21.165	23.593	24.263	26.702
Egenkapital	5.193	5.370	6.244	6.707	7.416
Forpligtelser	15.113	15.795	17.349	17.556	19.286
Pengestrømme					
Driftsaktiviteter	534	636	589	590	683
Investeringsaktiviteter	-874	-785	-2.142	-536	-1.175
Finansieringsaktiviteter	679	-9	1.646	-346	586
Pengestrømme i alt	339	-158	93	-292	94
Regnskabsrelaterede nøgletal					
EBVAT/gns. egenkapital	11,7	11,5	10,5	10,2	10,4
Forrentning af egenkapital (ROE)	17,1	5,7	12,8	9,3	12,0
Egenkapitalandel, ultimo	25,6	25,4	26,5	27,6	27,8
Rentedækning	4,7	5,2	4,4	4,6	7,5
Aktierelaterede nøgletal					
Aktiepris, ultimo (P)	778	717	725,5	946	1.260
Indre værdi pr. aktie, ultimo (BV)	468	484	563	605	669
Kurs/indre værdi (P/BV)	1,66	1,48	1,29	1,56	1,88
EBIT pr. aktie (EBITPS)	64,1	65,9	69,9	75,2	75,4
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)	50,5	55,2	55,4	59,1	65,8
Resultat pr. aktie (EPS)	74,0	27,2	67,4	53,8	75,9
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)	48,3	57,9	53,6	53,2	61,6
Antal aktier, ultimo	11.086	11.086	11.086	11.086	11.086
Markedsværdi, ultimo	8.625	7.949	8.043	10.488	13.969

LEDELSESBERETNING

Med en koncernomsætning på DKK 1.566 mio. og et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 729 mio. blev de i august opjusterede forventninger om et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 720-750 mio. på baggrund af en omsætning på niveau med 2018 (DKK 1.583 mio.) indfriet. Bestyrelsen betragter det opnåede resultat som tilfredsstillende.

Markedet for primære kontorejendomme har i 2019 været præget af et fortsat faldende afkastniveau, der kan henføres til en høj efterspørgsel efter velbeliggende kontorejendomme fra såvel indenlandske som udenlandske kapitalstærke investorer. Det i 2019 fortsat faldende og lave renteniveau har forstærket denne udvikling. Jeudan har på den baggrund reduceret afkastprocenterne på en større del af Koncernens ejendomme i Indre By i København. Den samlede værdiregulering inkl. tab ved salg af ejendomme uden for fokus androg DKK 1.267 mio., svarende til 4,8 % af den samlede ejendomsværdi.

Et faldende renteniveau (ca. -0,75 % p.a.) gennem 2019 medførte negative kursreguleringer af de finansielle gældsforpligtelser m.m. på DKK 916 mio.

Resultat før skat blev herefter DKK 1.080 mio. og efter skat blev forrentning af egenkapitalen 12 %.

Generalforsamling

I henhold til den vedtagne udbyttepolitik vil bestyrelsen på den kommende generalforsamling indstille, at der udbetales et udbytte på DKK 12,00 pr. aktie for regnskabsåret 2019. Det vil svare til en udlodning på DKK 133 mio., hvilket udgør 18 % af resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT).

Bestyrelsen vil tillige foreslå, at Jeudan-aktiens stykstørrelse nedsættes fra DKK 100 pr. aktie til DKK 20 pr. aktie. Forslaget er begrundet med den positive kursudvikling over de senere år, og det forventes at ændringen vil øge likviditeten i aktien.

Jeudans ordinære generalforsamling afholdes 15. april 2020, kl. 15:30 i Industriens Hus, H.C. Andersens Boulevard 18, København V.

Investeringsmarkedet

Interessen for velbeliggende og attraktive ejendomme med stabilt cash flow i det indre København er fortsat høj, hvor efterspørgslen overstiger det aktuelle udbud. Dette kombineret med et lavt renteniveau samt et stort likviditetsoverskud i markedet fastholder generelt priserne på et relativt højt niveau.

Omsætningen af gode kvalitetsejendomme i det centrale København har været lavere end de seneste to år. I hovedstadsområdet har der været en nedgang i transaktionsvolumen på 15 % i forhold til 2018, og på landsplan er nedgangen på 20 %. En del af dette fald kan henføres til boligejendomme, blandt andet afledt af usikkerheden omkring fremtiden for boligreguleringslovens § 5.2 og færre nye boligprojekter.

Det er Jeudans opfattelse, at et fald i omsætningen for kontorejendomssegmentet ikke skyldes manglende investorefterspørgsel men mere et manglende udbud af attraktive investeringsmuligheder med et relativt sikkert afkastpotentiale.

Kontorejendomme vurderes som en mere stabil investering end andre segmenter, da blandt andet aktuelt høje udlejningsprocenter medfører et stabilt cash-flow. Der spores fortsat stor interesse fra såvel indenlandske som udenlandske investorer, og i 2019 er den udenlandske efterspørgsel steget blandt en række af de største globale kapitalfonde og pensionskasser.

Kommende nybyggerier kombineret med en beskeden udvikling i behovet for nye arbejdspladser kan på sigt medføre stagnerende lejeniveauer i København og påvirke markedets samlede udlejningsprocenter de kommende år. Jeudan vurderer dog fortsat risikoen forbundet med investering i kontorejendomme som moderat i forhold til de aktuelle og faldende afkastkrav.

Generelt efterspørger mange erhvervskunder i dag større fleksibilitet både i forhold til aftaleforhold og

skalering af kontorarealer, hvor Jeudan allerede for år tilbage har tilpasset aftaleforhold og med sin store tilstedeværelse i det centrale København kan tilbyde kontorfaciliteter og kontorfællesskaber i Indre By svarende til et multibrugerhus.

Samlet set har Jeudan konstateret et marked for primære kontorejendomme præget af faldende afkast i 2019, der er foranlediget af den stærke efterspørgsel efter velbeliggende kontorejendomme fra såvel indenlandske som udenlandske kapitalstærke investorer.

Detalejendomme påvirkes af udviklingen i nethandel og i nogen grad af ændrede indkøbsmønstre. Konsekvenserne vil influere på efterspørgslen og hvilke butikstyper der i fremtiden efterspørges. Nethandlen forventes fortsat at påvirke detailbranchen negativt, hvorfor lønsomheden i detailbutikker generelt forventes at aftage. Risikoen ved investering i detailejendomme, herunder faldende lejeniveau, anses derfor som stigende, hvilket forventeligt vil afføde højere afkastkrav og dermed afmatning i priserne for detailejendomme. Jeudans portefølje indeholder kun få ejendomme/lejemål i dette segment.

Investering i boligejendomme påvirkes blandt andet af befolkningstilvækst og flyttemønstre. Nettotilflytningen til København fra andre kommuner har de seneste 3-4 år været lav og i perioder negativ, hvorfor den positive befolkningstilvækst i København relaterer sig til fødselsoverskud samt nettoindvandring fra udlandet. Mange studerende (også fra udlandet) flytter til København, og der ses en tendens til at en del flytter igen omkring 30 års-alderen.

Den fortsat høje byggeaktivitet, som er påvirket af forventningerne til befolkningstilvæksten, kan skabe en risiko for nye boligejendomme i visse områder med relativ høj strukturel tomgang. Efter nye og mildere krav til sammensætningen af kvadratmeter i nye boligprojekter, forventes afkastniveauet for nye boligejendomme i dele af København i højere grad at afspejle den underliggende risikoprofil. Risikoen ved nye større boliger anses fortsat for stor i forhold til mindre boliger. Samtidig er beliggenheden afgørende for bolig-

ejendomme, specielt i forhold til uddannelsesinstitutioner, transport og lignende. Jeudans portefølje indeholder kun ganske få ejendomme i boligsegmentet.

Udlejning

2019 har budt på en fornuftig interesse for Jeudans ledige lejemål. Jeudans relativt høje udlejningsprocent i København har dog også medført, at det i perioder er vanskeligt at opfylde eksisterende kunders ændrede lokalebehov og potentielle kunders efterspørgsel.

En manglende opfyldelse af eksisterende kunders ændrede lokalebehov kombineret med statens udflytningsprojekter har allerede og vil også i 2020 føre til en lavere udlejningsprocent. Dette kan dog give mulighed for at opfylde flere eksisterende og potentielle kunders lokalebehov og ønsker om at blive kunde i Jeudan. Herudover kan det medføre en positiv justering af lejeniveauet.

Udenfor København har udviklingen ikke samme styrke som i København, men der fornemmes fortsat en positiv interesse for ledige kontorlejemål i visse områder. Samme positive interesse er ikke gældende for detaillejemål.

Efterspørgslen efter boliglejemål i København har i en årrække været høj, hvilket har medført en høj byggeaktivitet med opførelse af et betydeligt antal boligejendomme. Lejeniveauet har gennem flere år haft pæne stigningstakter. Det er dog Jeudans opfattelse, at markedet for nye større boliglejemål i udviklingsområderne er ved at være mættet, og Jeudan ser en risiko for stigende tomgang og/eller en reduktion i lejeniveauet. I det centrale København konstateres fortsat en efterspørgsel, selvom den er mindre end tidligere, og kravene til supplerende ydelser, lempeligere vilkår m.m. synes også stigende.

Samlet for hele året er Jeudans udlejningsaktivitet for såvel erhvervs- som boligudlejning fortsat på et højt niveau om end lidt lavere end i 2018, og der er indgået og genforhandlet lejekontrakter med en samlet årlig leje på DKK 139 mio. (2018: DKK 152 mio.). Elimineres der for genforhandlinger svarede udlejningen til DKK 103 mio. (2018: DKK 122 mio.).

Opsigelser af erhvervs- og boliglejemål svarede til en årsleje på DKK 115 mio. (2018: DKK 121 mio.). Flere af opsigelserne i 2019 har først økonomisk effekt i løbet af 2020/2021 og var ventet.

Jeudans udlejningsprocent i København, hvor 92 % af ejendomsporteføljen er beliggende, udgjorde ved årets udgang 94,7 (2018: 97,3). Det generelle kontorudlejningsmarked i København havde ultimo september 2019 en udlejningsprocent på 94,7 mod 95,5 ultimo 2018.

For Jeudans portefølje som helhed var udlejningsprocenten ved årets udgang 93,6 (2018: 95,8). Det generelle kontorudlejningsmarked i Region Hovedstaden havde ultimo september 2019 en udlejningsprocent på 91,2, svarende til niveauet ultimo 2018.

Faldet i Jeudans udlejningsprocent kan henføres til fraflyttede lejemål i 2019, hvor Jeudan p.t. foretager indretninger og ombygninger af op mod 2,5 %-point, hvorfor disse arealer p.t. ikke er udlejningsbare. Trods dette pågår der drøftelser med potentielle/eksisterende kunder til en del af disse arealer.

Investeringsjendomme

Årets *Lejeindtægter m.v.* udgjorde DKK 1.193 mio. mod DKK 1.169 mio. i 2018, svarende til en stigning på 2 %. Den moderate stigning kan henføres til effekten af salg af ejendomme i 2018 og starten af 2019 samt nyinvesteringer der først havde effekt i andet halvår 2019.

Ejendommenes *driftsomkostninger* udgjorde i 2019 DKK 259 mio. mod DKK 249 mio. året før.

Bruttoresultat udgjorde herefter DKK 934 mio. mod DKK 920 mio. i 2018, svarende til en vækst på 1,5 %. Bruttomarginen blev 78,3 og dermed på niveau med de foregående tre år.

Service

Aktivitetsniveauet har som følge af færre større renoverings- og indretningsopgaver, i 2019 været lidt lavere end 2018 men pænt over niveauet for 2015-2017. *Omsætningen* udgjorde DKK 553 mio. mod DKK 591 mio. i 2018, svarende til et fald på 6 %.

Drifts- og produktionsomkostningerne faldt tilsvarende som følge af det lavere aktivitetsniveau og udgjorde DKK 511 mio. mod DKK 548 mio. i 2018, svarende til et fald på 7 %.

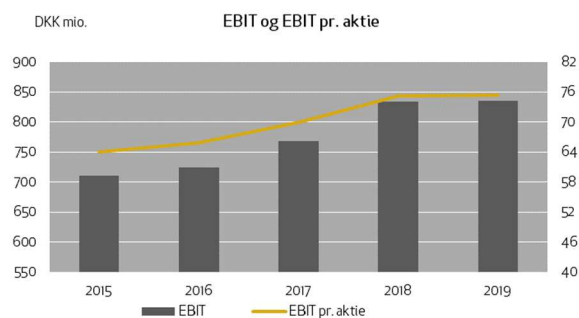
Bruttoresultatet blev herefter DKK 42 mio. i 2019, hvilket er på niveau med bruttoresultatet i 2018. Bruttomarginen blev 7,6 og er dermed på niveau med gennemsnittet for de seneste fem år.

Koncern

Koncernens *salgs- og marketingomkostninger* udgjorde DKK 13 mio., svarende til niveauet i 2018. Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde i 2019 DKK 117 mio. mod DKK 106 mio. i 2018.

Udlejningsmarkedet er fortsat præget af stigende konkurrence samt tiltagende krav fra virksomheder til lejemålenes indretning og stand. Jeudan øger derfor løbende indsatsen og produktudviklingen for at styrke Jeudans markedsposition. Dette medfører blandt andet udgifter til kunde- og udviklingsrelaterede aktiviteter samt IT, ligesom nyinvesteringer på DKK 1 mia. har medført krav til yderligere ressourcer.

Koncernens *resultat før finansielle poster* (EBIT) udgjorde herefter DKK 836 mio. i 2019 mod DKK 834 mio. i 2018. Der er i 2018/2019 solgt ejendomme udenfor fokus. Dette medfører isoleret set lavere EBIT på ca. DKK 25 mio., men det medvirker samtidig til en styrket profil, når der foretages nyinvesteringer i ejendomme med en lavere risikoprofil i fokusområdet København.



EBIT pr. aktie blev i 2019 DKK 75,4 mod DKK 75,2 i 2018.

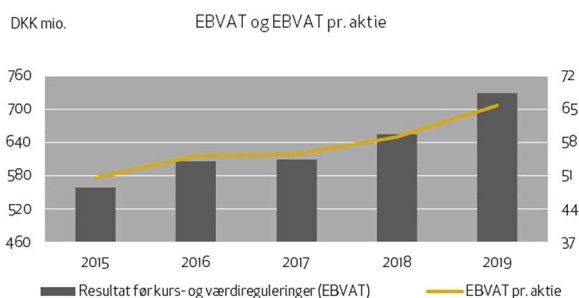
De finansielle poster (netto) udgjorde DKK -107 mio. i 2019 mod DKK -179 mio. i 2018. Faldet kan, trods en

stigning i den rentebærende gæld, henføres til omlægning af renteaftaler ad flere omgange i 2019 til lavere rente.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT), udgjorde DKK 729 mio. i 2019 mod DKK 655 mio. i 2018, svarende til en vækst på 11 %. Resultatet er steget med 60 % siden 2014.

Resultatet (EBVAT) pr. aktie udgjorde hermed DKK 65,8 i 2019 mod DKK 59,1 i 2018.

I forhold til den gennemsnitlige egenkapital udgjorde resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) 10,4 % i 2019 mod 10,2 % i 2018. Den finansielle målsætning er 8 % p.a.



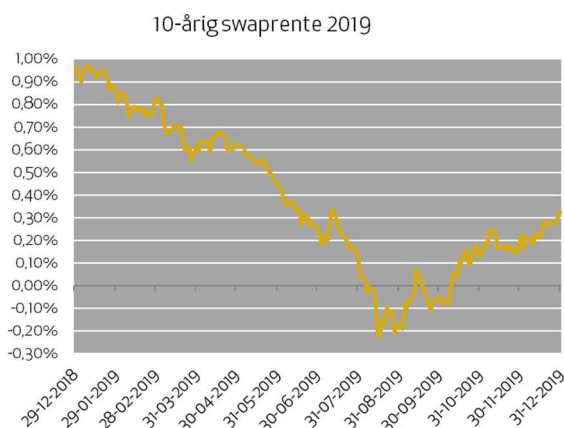
Kurs- og værdireguleringer

Værdiansættelsen af Jeudans ejendomme resulterede i en dagsværdiregulering på DKK 1.269 mio. i 2019 (2018: DKK 315 mio.), svarende til 4,8 % af den bogførte værdi af ejendommene.

Markedet for primære kontorejendomme har i 2019 været præget af et fortsat faldende afkastniveau, der kan henføres til en høj efterspørgsel efter velbeliggende kontorejendomme fra såvel indenlandske som udenlandske kapitalstærke investorer. Jeudan har kunnet konstatere, at flere ejendomshandler i 2019 er sket til lavere afkastniveauer end i 2018, ligesom Jeudan hos to større erhvervsmæglere/valuarer har indhentet en vurdering af markedssituationen i det centrale København, primært for den type ejendomme som udgør en væsentlig del af Jeudans portefølje. Disse vurderinger bekræfter de faldende afkastniveauer. Det i 2019 fortsat faldende og lave renteniveau

har tillige medvirket til at forstærke denne udvikling. Jeudan har på den baggrund reduceret afkastprocenterne på en større del af Koncernens ejendomme i Indre By i København. Ændringer af afkastprocenten har medført en nettoopskrivning på DKK 1.606 mio. Forbedringer af nettoresultatet i Jeudans ejendomme m.m. har medført en opskrivning på DKK 429 mio. Modsatrettet virker øgede reservationer vedrørende besluttede ombygninger med DKK 766 mio.

Jeudans ejendomsportefølje pr. 31. december 2019 har herefter en bogført værdi på DKK 26,4 mia. (2018: DKK 24,0 mia.) og et gennemsnitligt afkast på 4,2 % p.a. (2018: 4,5 % p.a.), svarende til DKK 27.676 pr. m² (2018: DKK 26.290 pr. m²), og den gennemsnitlige erhvervsleje udgør DKK 1.378 pr. m² (2018: DKK 1.312 pr. m²).



Renteudviklingen i 2019 har medført en *negativ dagsværdiregulering af de finansielle gældsforpligtelser* på DKK 913 mio. (2018: DKK 194 mio.).

Koncernen har afholdt stempel- og låneomkostninger ved optagelse af nye realkreditlån på DKK 3 mio. (2018: DKK 11 mio.), hvorefter det samlede tab på de finansielle gældsforpligtelser blev DKK 916 mio. (2018: DKK 205 mio.).

Resultatet før skat udgjorde herefter DKK 1.080 mio. i 2019 mod DKK 766 mio. i 2018, og *årets resultat* blev i 2019 DKK 842 mio. mod DKK 597 mio. i 2018.

Årets resultat svarer til en forrentning af egenkapitalen på 12,0 % mod 9,3 % i 2018.

Balancen

Ejendomme inkl. igangværende projekter udgjorde DKK 26.362 mio. pr. 31. december 2019 mod DKK 24.027 mio. ultimo 2018. Stigningen kan henføres til forbedringer af ejendomme, nettokøb samt årets net-toværdiregulering.

Jeudan har i 2019 erhvervet fem kontor- og boligejendomme i København K beliggende Amaliegade 15, Amaliegade 16, Amaliegade 45/Esplanaden 46, Gothersgade 103 og Nørre Voldgade 94-96, p-anlægget Christiansbro Parkering, alle København K og p-anlægget Dampfærgevej/Amerika Plads samt ejendommen Rygaards Allé 131 bege på Østerbro. Den samlede købesum udgør DKK 1.051 mio., svarende til DKK 20.400 pr. m² og et gennemsnitligt afkast på ca. 4,1 %.

I samme periode har Jeudan frasolgt en kontorejendom på Valhøjs Allé 158, Rødovre, en erhvervsejerlejlighed på Frederiksborgvej 10, København NV, to erhvervsejerlejligheder på Bibliotekvej 53A-55A, Hvidovre, en grund på Herstedøstervej 15, Glostrup, ligesom salget af Amager Boulevard 115 er endeligt effektueret ved et salg af datterselskabet Jeudan XI ApS. Samlede salgssummer andrager DKK 373 mio.

Jeudans egenkapital udgjorde DKK 7.416 mio. ultimo 2019 mod DKK 6.707 mio. ultimo 2018. Ændringen i egenkapitalen kan henføres til årets resultat fratrukket udbetalt udbytte i april 2019.

Egenkapitalandelen udgjorde herefter 27,8 % ultimo 2019 mod 27,6 % ultimo 2018.

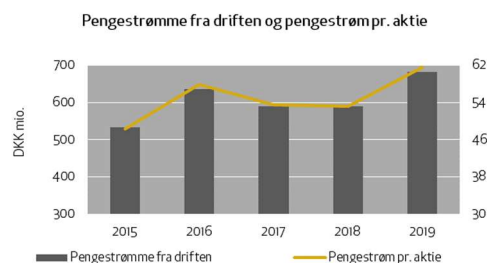
De langfristede forpligtelser udgjorde DKK 17.932 mio. ultimo 2019 mod DKK 16.192 mio. ultimo 2018. Stigningen kan primært henføres til optagelse af finansiering i tilkøbte ejendomme samt omlægning af renteaftaler.

De kortfristede forpligtelser udgjorde DKK 1.354 mio. ultimo 2019, svarende til niveauet ultimo 2018.

Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen fra de løbende *driftsaktiviteter* udgjorde DKK 742 mio. (2018: DKK 631 mio.). *Efter*

ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 683 mio. (2018: DKK 590 mio.), svarende til DKK 61,6 pr. aktie i 2019 mod DKK 53,2 pr. aktie i 2018.



Likviditetspåvirkningen fra *investeringsaktiviteterne* der i 2019 primært kan henføres til ejendoms køb og forbedringer af ejendomme udgjorde DKK -1.175 mio. (2018: DKK -536 mio.).

Likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* udgjorde DKK 586 mio. (2018: DKK -346 mio.). Finansieringsaktiviteterne kan primært henføres til optagelse af realkreditlån i nye ejendomme, hvilket modsvares af betalt udbytte og afdrag på gælden.

Herefter udgjorde *de samlede pengestrømme* DKK 94 mio. i 2019 (2018: DKK -292 mio.).

Likviditetsberedskabet (inkl. trækingsrettigheder) udgjorde DKK 814 mio. pr. 31. december 2019 (2018: DKK 720 mio.).

Ledelsesberetning 4. kvartal 2019

Koncernomsætningen udgjorde i fjerde kvartal 2019 DKK 378 mio. mod DKK 372 mio. for samme periode sidste år. Udviklingen dækker over en stigning i ejendomssegmentet, der kan henføres til ejendomsinvesteringer foretaget ved halvåret. Modsatrettet virker et mindre fald i Service.

Resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde i fjerde kvartal 2019 DKK 199 mio. mod DKK 196 mio. for samme periode sidste år.

De finansielle poster (netto) udgjorde i fjerde kvartal 2019 DKK -22 mio. mod DKK -49 mio. samme periode sidste år. Faldet kan henføres til omlægning af renteaftaler til lavere rente i de første tre kvartaler af 2019.

Resultat før kurs- og værdireguleringer udgjorde herefter DKK 177 mio. i fjerde kvartal 2019 mod DKK 147 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 21 %.

Gevinst/tab ejendomme blev i fjerde kvartal 2019 DKK 231 mio. som følge af nettoopskrivninger af ejendomme mod DKK 318 mio. samme periode sidste år.

Efter et faldende renteniveau i de første tre kvartaler steg renteniveauet i fjerde kvartal 2019, hvilket medførte en positiv kursregulering af de finansielle gældsforpligtelser med DKK 500 mio. mod en negativ regulering for samme periode sidste år på DKK 179 mio.

Resultat før skat blev i fjerde kvartal 2019 DKK 909 mio. mod DKK 286 mio. samme periode sidste år. Stigningen kan primært henføres til positive kursreguleringer af de finansielle gældsforpligtelser.

Begivenheder efter 31. december 2019

Der er ikke siden udgangen af 2019 indtruffet begivenheder der i væsentligt omfang påvirker Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling.

Forventninger 2020

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

Med en relativ høj udlejningsprocent i København kan det være vanskeligt at opfylde eksisterende kunders ændrede lokalebehov og potentielle kunders efterspørgsel. Dette kombineret med statens udflytningsprojekter vil i 2020 medføre en lavere udlejningsprocent. Det medfører dog også dels muligheder for at opfylde flere eksisterende og potentielle kunders lokalebehov og ønsker om at blive kunde i Jeudan og dels muligheder for en positiv justering af lejeniveauet.

På baggrund af de aktuelle ejendomsinvesteringer forventes en nettoomsætning på ca. DKK 1,6 mia. (2019: DKK 1.566 mio.).

Jeudans finansiering er langsigtet, og primo 2020 er 81 % dækket med renteaftaler med en gennemsnitlig løbetid på ca. 10 år.

Efter finansielle omkostninger forventes et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i niveauet DKK 740-770 mio. (2019: DKK 729 mio.)

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2018.

FINANSKALENDER

15. apr. 2020	Ordinær generalforsamling
14. maj 2020	Rapport for 1. kvartal
18. aug. 2020	Rapport for 1.-2. kvartal
12. nov. 2020	Rapport for 1.-3. kvartal

Årsrapporten for 2019 forventes at foreligge i uge 10 via Nasdaq Copenhagen og på Jeudans hjemmeside.

Bilag

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

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2019 for Jeudan A/S.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af Koncernens og Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af Koncernens og Selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2019.

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, 28. februar 2020

Direktionen

Per Wetke Hallgren
Adm. direktør

Bestyrelsen

Niels Jacobsen
(formand)

Claus Esbjerg Gregersen
(næstformand)

Tommy Pedersen

Søren Bergholt Andersson

Helle Okholm

RESULTATOPGØRELSE

DKK 1.000	4. kv. 2019	4. kv. 2018	2019	2018
Nettoomsætning	377.837	372.021	1.565.743	1.583.310
Driftsomkostninger	-143.372	-143.518	-599.841	-629.455
Bruttoresultat	234.465	228.503	965.902	953.855
Salgs- og marketingomkostninger	-3.450	-4.013	-13.338	-13.955
Administrationsomkostninger	-31.656	-28.749	-116.701	-105.920
Resultat før finansielle poster (EBIT)	199.359	195.741	835.863	833.980
Finansielle indtægter	2.989	577	4.929	2.531
Finansielle omkostninger	-25.389	-49.572	-111.762	-181.658
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	176.959	146.746	729.030	654.853
Gevinst/tab ejendomme	231.465	318.271	1.266.987	315.241
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	500.291	-179.002	-916.469	-204.580
Resultat før skat	908.715	286.015	1.079.548	765.514
Skat af årets resultat	-200.095	-62.604	-237.849	-168.574
Årets resultat	708.620	223.411	841.699	596.940
Årets resultat pr. aktie (DKK)	63,92	20,15	75,92	53,84
Årets resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	63,92	20,15	75,92	53,84
Totalindkomstopgørelse				
DKK 1.000	4. kv. 2019	4. kv. 2018	2019	2018
Årets resultat	708.620	223.411	841.699	596.940
Anden totalindkomst	0	0	0	0
Totalindkomst	708.620	223.411	841.699	596.940

BALANCE

DKK 1.000	31. dec. 2019	31. dec. 2018
Aktiver		
Materielle aktiver:		
Investeringsejendomme	26.125.541	23.628.001
Igangværende projekter, investeringsejendomme	236.117	398.790
Driftsmateriel og inventar	37.766	35.865
Materielle aktiver i alt	26.399.424	24.062.656
Langfristede aktiver i alt	26.399.424	24.062.656
Tilgodehavender:		
Indestående Grundejernes Investeringsfond	11.224	11.452
Igangværende arbejder	175.428	97.365
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	17.099	13.133
Selskabsskat	12.936	23.800
Andre tilgodehavender	11.737	41.976
Periodeafgrænsningsposter	7.090	9.015
Tilgodehavender i alt	235.514	196.741
Likvide beholdninger og værdipapirer	66.651	3.655
Kortfristede aktiver i alt	302.165	200.396
AKTIVER I ALT	26.701.589	24.263.052

DKK 1.000	31. dec. 2019	31. dec. 2018
Passiver		
Egenkapital:		
Aktiekapital	1.108.645	1.108.645
Overført resultat	6.307.444	5.598.782
Egenkapital i alt	7.416.089	6.707.427
Langfristede forpligtelser:		
Realkreditlån	13.902.922	13.531.789
Finansieringsinstitutter	2.310.499	1.174.100
Deposita	173.387	164.546
Udskudt skat	1.521.998	1.305.193
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	12.601	16.270
Anden gæld	10.131	0
Langfristede forpligtelser i alt	17.931.538	16.191.898
Kortfristede forpligtelser:		
Realkreditlån	100.988	81.892
Finansieringsinstitutter	896.094	903.149
Deposita	175.670	179.736
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	214	198
Modtagne forudbetalinger fra kunder	86.376	71.865
Leverandørgæld	41.719	59.160
Anden gæld	37.519	47.571
Periodeafgrænsningsposter	15.382	20.156
Kortfristede forpligtelser i alt	1.353.962	1.363.727
Forpligtelser i alt	19.285.500	17.555.625
PASSIVER I ALT	26.701.589	24.263.052

EGENKAPITALOPGØRELSE

DKK 1.000	Aktie- kapital	Overført resultat*	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2018	1.108.645	5.134.879	6.243.524
Årets resultat	-	596.940	596.940
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	596.940	596.940
Betalt udbytte	-	-133.037	-133.037
Egenkapital 1. januar 2019	1.108.645	5.598.782	6.707.427
Årets resultat	-	841.699	841.699
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	841.699	841.699
Betalt udbytte	-	-133.037	-133.037
Egenkapital 31. december 2019	1.108.645	6.307.444	7.416.089

* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 31. december 2019 med t.DKK 2.061.874 (1. januar 2019: t.DKK 2.061.874; 1. januar 2018: t.DKK 2.061.874).

PENGESTRØMSOPGØRELSE

DKK 1.000	4. kv. 2019	4. kv. 2018	2019	2018
Resultat før finansielle poster (EBIT)	199.359	195.741	835.863	833.980
Modtagne finansielle indtægter	2.989	577	4.929	2.531
Betalte finansielle omkostninger	-25.748	-49.901	-110.941	-190.681
Regnskabsmæssige afskr./nedskr.	5.108	5.342	22.673	21.765
Modtaget/betalt selskabsskat	17.547	-33.652	-10.182	-36.773
Pengestrømme før ændring i driftskapital	199.255	118.107	742.342	630.822
Ændring i driftskapital:				
Tilgodehavender	4.291	-19.703	-49.900	-26.710
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	55	341	-3.653	400
Leverandørgæld m.m.	8.260	14.646	-6.074	-14.680
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	211.861	113.391	682.715	589.832
Igangværende projekter investeringsejendomme	-92.566	-99.627	-271.851	-475.827
Forbedringer investeringsejendomme	-35.362	-21.768	-119.932	-57.893
Køb af investeringsejd. med fradrag af dep.	-336.629	17.052	-1.041.146	-71.958
Salg af investeringsejd. med fradrag af dep.	11.875	78.542	344.286	83.736
Likvide beholdninger som er deponeret/frigivet	222.600	6.632	-63.316	-192
Driftsmateriel og inventar, netto	-2.426	-3.488	-22.831	-13.844
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt	-232.508	-22.657	-1.174.790	-535.978
Optagelse af realkreditlån	232	194.928	1.835.029	492.117
Optagelse af lån hos finansieringsinstitutter	0	0	8.009.786	0
Indfrielse af realkreditlån	-177	-251.663	-769.407	-430.904
Indfrielse af lån hos finansieringsinstitutter	0	0	-8.009.786	0
Afdrag på realkreditlån	-29.736	-22.081	-101.684	-109.082
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-69.885	-44.273	-246.218	-176.756
Modtagne deposita, netto	-1.354	8.353	1.445	11.523
Betalt udbytte	0	0	-133.037	-133.037
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt	-100.920	-114.736	586.128	-346.139
Pengestrømme i alt	-121.567	-24.002	94.053	-292.285
Likviditet 1. januar	-509.765	-701.383	-725.385	-433.100
Likviditet 31. december	-631.332	-725.385	-631.332	-725.385

DKK 1.000	4. kv. 2019	4. kv. 2018	2019	2018
Specifikation:				
Likvide beholdninger ifølge regnskab	66.651	3.655	66.651	3.655
Likvide beholdninger som er deponeret	-65.000	-1.684	-65.000	-1.684
Træk på driftskreditter	-632.983	-727.356	-632.983	-727.356
Likviditet 31. december	-631.332	-725.385	-631.332	-725.385
Kreditfaciliteter	1.445.000	1.445.000	1.445.000	1.445.000
Finansielle reserver 31. december	813.668	719.615	813.668	719.615

HOVEDTAL PÅ KVARTALSBASIS

DKK mio.	1. kv. 2018	2. kv. 2018	3. kv. 2018	4. kv. 2018	1. kv. 2019	2. kv. 2019	3. kv. 2019	4. kv. 2019
Resultatopgørelse								
Nettoomsætning	386	427	398	372	374	401	413	378
Bruttoresultat	228	257	240	229	228	253	251	234
Resultat før finansielle poster	198	228	212	196	196	223	218	199
Resultat før kurs- og værdireg.	155	186	167	147	164	197	191	177
Kurs- og værdireguleringer	14	-102	60	139	-447	542	-476	732
Resultat før skat	170	84	226	286	-283	739	-285	909
Resultat	133	65	176	223	-220	575	-222	709
Balance (ultimo)								
Investeringsejendomme m.m.	23.568	23.686	23.804	24.027	23.751	25.634	25.697	26.362
Samlede aktiver	23.798	23.944	24.004	24.263	24.046	26.024	26.278	26.702
Egenkapital	6.376	6.308	6.484	6.707	6.487	6.929	6.707	7.416
Pengestrømme								
Driftsaktiviteter	136	169	172	113	112	206	153	212
Investeringsaktiviteter	-200	-162	-151	-23	261	-924	-279	-233
Finansieringsaktiviteter	-17	-154	-60	-115	-71	532	226	-101

SEGMENTOPLYSNINGER 4. KVARTAL

DKK 1.000	Investerings- ejendomme 4. kv. 2019	Investerings- ejendomme 4. kv. 2018	Service 4. kv. 2019	Service 4. kv. 2018	Koncern i alt 4. kv. 2019	Koncern i alt 4. kv. 2018
Nettoomsætning til eksterne kunder	288.052	279.833	89.785	92.188	377.837	372.021
Nettoomsætning mellem segmenter	4.147	3.817	67.785	56.683	0	0
Nettoomsætning 1)	292.199	283.650	157.570	148.871	377.837	372.021
Driftsomkostninger 2)	-66.701	-65.500	-143.790	-134.476	-143.372	-143.518
Bruttoresultat	225.498	218.150	13.780	14.395	234.465	228.503
Salgs- og marketingomkostninger	-3.450	-4.013	0	0	-3.450	-4.013
Administrationsomkostninger	-28.252	-24.779	-5.885	-5.745	-31.656	-28.749
Resultat før finansielle poster (EBIT)	193.796	189.358	7.895	8.650	199.359	195.741
Finansielle poster, netto	-22.507	-49.397	93	402	-22.400	-48.995
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	171.289	139.961	7.988	9.052	176.959	146.746
Gevinst/tab ejendomme	231.465	318.271	0	0	231.465	318.271
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	500.291	-179.002	0	0	500.291	-179.002
Segmentresultat før skat 3)	903.045	279.230	7.988	9.052	908.715	286.015
Skat af periodens resultat	-198.846	-61.122	-1.757	-1.979	-200.095	-62.604
Periodens segmentresultat	704.199	218.108	6.231	7.073	708.620	223.411
Segmentaktiver i alt 4)	26.499.652	24.138.603	419.094	306.519	26.701.589	24.263.052
Segmentforpligtelser i alt 5)	19.201.132	17.488.938	241.514	142.605	19.285.500	17.555.625
Tilgang af langfristede materielle aktiver	470.560	105.127	1.471	2.077		
Afskrivninger	2.807	3.327	2.921	2.323		
Periodens regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	1.696	397	60	0		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 71.932 mod t.DKK 60.500 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 67.119 mod t.DKK 56.458 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 2.318 mod t.DKK 2.267 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 217.157 mod t.DKK 182.070 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 157.146 mod t.DKK 75.918 for samme periode sidste år.

SEGMENTOPLYSNINGER 1.-4. KVARTAL

DKK 1.000	Investerings- ejendomme 1-4. kv. 2019	Investerings- ejendomme 1-4. kv. 2018	Service 1-4. kv. 2019	Service 1-4. kv. 2018	Koncern i alt 1-4. kv. 2019	Koncern i alt 1-4. kv. 2018
Nettoomsætning til eksterne kunder	1.175.882	1.154.166	389.861	429.144	1.565.743	1.583.310
Nettoomsætning mellem segmenter	16.784	14.956	163.212	161.625	0	0
Nettoomsætning 1)	1.192.666	1.169.122	553.073	590.769	1.565.743	1.583.310
Driftsomkostninger 2)	-259.016	-249.234	-510.874	-547.539	-599.841	-629.455
Bruttoresultat	933.650	919.888	42.199	43.230	965.902	953.855
Salgs- og marketingomkostninger	-13.338	-13.955	0	0	-13.338	-13.955
Administrationsomkostninger	-97.011	-88.544	-25.762	-22.115	-116.701	-105.920
Resultat før finansielle poster (EBIT)	823.301	817.389	16.437	21.115	835.863	833.980
Finansielle poster, netto	-107.961	-180.530	1.094	1.403	-106.833	-179.127
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	715.340	636.859	17.531	22.518	729.030	654.853
Gevinst/tab ejendomme	1.266.987	315.241	0	0	1.266.987	315.241
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-916.469	-204.580	0	0	-916.469	-204.580
Segmentresultat før skat 3)	1.065.858	747.520	17.531	22.518	1.079.548	765.514
Skat af periodens resultat	-234.828	-164.614	-3.866	-4.955	-237.849	-168.574
Periodens segmentresultat	831.030	582.906	13.665	17.563	841.699	596.940
Segmentaktiver i alt 4)	26.499.652	24.138.603	419.094	306.519	26.701.589	24.263.052
Segmentforpligtelser i alt 5)	19.201.132	17.488.938	241.514	142.605	19.285.500	17.555.625
Tilgang af langfristede materielle aktiver	1.457.690	625.130	18.016	6.861		
Afskrivninger	12.918	13.731	11.199	8.778		
Periodens regulering af nedskrivning til imøde- gøelse af tab på tilgodehavender, udgift	5.597	3.114	204	28		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 179.996 mod t.DKK 176.581 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 170.049 mod t.DKK 167.318 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 3.841 mod t.DKK 4.524 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 217.157 mod t.DKK 182.070 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 157.146 mod t.DKK 75.918 for samme periode sidste år.

DAGSVÆRDIHIERARKI FOR INVESTERINGSEJENDOMME OG FINANSIELLE INSTRUMENTER

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

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

DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
31. december 2019			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	26.125.541
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	236.117
Langfristede passiver			
Realkreditlån	14.297.987	0	0
Finansieringsinstitutter	0	2.310.499	0
Afledte finansielle instrumenter	0	-395.065	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	100.988	0	0
Finansieringsinstitutter	0	263.111	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	14.398.975	2.178.545	26.361.658

DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
31. december 2018			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	23.628.001
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	398.790
Langfristede passiver			
Realkreditlån	13.388.507	0	0
Finansieringsinstitutter	0	1.174.100	0
Afledte finansielle instrumenter	0	143.282	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	81.892	0	0
Finansieringsinstitutter	0	175.793	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	13.470.399	1.493.175	24.026.791

Der er ikke sket væsentlige overførsler mellem niveauerne i perioderne.

Afstemning af dagsværdihierarki fra primo til ultimo for niveau 3

DKK 1.000	Investeringsejendomme	Igangværende projekter investeringsejendomme
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2019	23.628.001	398.790
Tilgang, køb	1.069.165	270.821
Tilgang forbedring	108.725	0
Overførsel	429.378	-429.378
Afgang	-379.151	-4.116
Værdiregulering	1.269.423	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	26.125.541	236.117
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2018	23.194.851	208.272
Tilgang, køb	72.521	477.565
Tilgang forbedring	66.334	0
Overførsel	287.954	-287.954
Afgang	-308.368	907
Værdiregulering	314.709	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	23.628.001	398.790