

JEUDAN A/S

År 2026, den 8. april, kl. 16.30 afholdtes ordinær generalforsamling i Jeudan A/S, CVR 14246045, hos Dansk Industri, Industriens Hus, H.C. Andersens Boulevard 18, 1553 København K.

Generalforsamlingen kunne følges på webcast via Jeudans hjemmeside.

Advokat Marianne Philip valgtes til dirigent og konstaterede med de tilstedeværendes tilslutning, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig. Repræsenteret på generalforsamlingen var nom. DKK 977.933.040, svarende til 48.896.652 stemmer eller 88,36 % af selskabets samlede aktiekapital på nom. DKK 1.108.644.500 efter reduktion for egne aktier. Herudover var selskabets adm. direktør Per W. Hallgren, selskabets direktør Søren B. Andersson, selskabets bestyrelsesformand og revisor til stede, ligesom den resterende del af bestyrelsen.

Dagsordenen var som følger i henhold til vedtægternes § 7:

1. Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år
2. Forelæggelse af den reviderede årsrapport til godkendelse
3. Beslutning om anvendelse af årets resultat
4. Præsentation af og vejledende afstemning om vederlagsrapporten
5. Behandling af forslag, som måtte være fremsat af bestyrelsen eller aktionærer

Bestyrelsen havde stillet følgende forslag:

- I. Forslag om fastsættelse af bestyrelseshonorar for 2026
 - II. Forslag om fornyelse af bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen
 7. Valg af revisorer
 8. Bemyndigelse til dirigenten
 9. Eventuelt

ad 1, 2 og 3:

Jeudan indledte generalforsamlingen med at vise en film om Jeudan.

Herefter fremlagde bestyrelsesformand Niels Jacobsen bestyrelsens beretning for 2025. Niels Jacobsen indledte med at konstatere, at 2025 blev et i nogen henseender utilregneligt år med krig i Europa, høj inflation og international uro, der har

sat sine økonomiske spor og skabt usikkerhed om fremtiden også hos mange danske virksomheder. Der er Jeudan en stabil og tryk udlejer, der tilbyder stabilitet og kontinuitet.

Jeudan kunne i 2025 levere et driftsresultat (EBIT) på DKK 1,63 mia. på baggrund af en omsætning på DKK 1,751 mia. Det ligger indenfor de udmeldte forventninger. Over de seneste ti år er driftsresultatet øget med gennemsnitligt 5 % om året. Efter positive reguleringer af ejendomme og finansielle gældsforpligtelser blev resultat før skat på DKK 1,3 mia., svarende til en forrentning af egenkapitalen med godt 10 %, hvilket bestyrelsen betragter som tilfredsstillende. Niels Jacobsen nævnte, at resultaterne bekræfter, at Jeudans forretningsmodel er velfungerende.

Niels Jacobsen redegjorde for Jeudans forretningsmodel, der primært fokuserer på investeringer i velbeliggende ejendomme i København og på Frederiksberg med langsigtet ejerskab for øje, god og nærværende betjening af kunderne, gode og fleksible kontraktvilkår, finansieringsstrategi med renteaftaler i mere end 7,5 år på 70-90 % af realkreditfinansieringen bestående af realkreditlån med lang løbetid, ansvarlig virksomhedsdrift og relevante bidrag til den grønne omstilling. Niels Jacobsen nævnte, at det er elementer, der medfører en god driftsøkonomi, en robust balance og finansieringsstruktur og et fornuftigt likviditetsberedskab, som samlet medvirker til at skabe et solidt fundament for den videre udvikling.

Niels Jacobsen glædede sig over, at Jeudan i 2025 kunne udbygge investeringerne i fokusområderne København og Frederiksberg ved køb af klassiske og velbeliggende ejendomme. I Frederiksstaden købte Jeudan Bredgade 73, Dronningens Tværgade 9 samt "Fibigers Gård" på Sankt Annæ Plads 3, og i København Ø Folke Bernadottes Allé 45, Dampfærgevej 26 og Dampfærgevej 28. De samlede investeringer androg DKK 1,2 mia. 2026 er indledt med indgåelsen af aftaler om køb af Toldbodgade 33 og Nytorv 7 i København K samt Grundtvigsvej 37 på Frederiksberg for samlet DKK 278 mio. På salgssiden er en række ejendomme udenfor København frasolgt for samlet DKK 221 mio. Mere end 96 % af ejendomsporteføljen er nu beliggende i København og på Frederiksberg.

Med udgangen af 2025 havde Jeudan en egenkapitalandel på 33,5 %. På basis af Jeudans udbyttepolitik kan der ske udbetaling af udbytte, dog under hensyntagen til forventningerne om at kunne foretage yderligere ejendomsinvesteringer de kommende år. Efter en samlet vurdering af alle relevante forhold, indstiller bestyrelsen, at der for regnskabsåret 2025 udbetales et udbytte på DKK 3 pr. aktie, hvilket svarer til en samlet udlodning på DKK 166 mio., eller 29 % af resultat før kurs- og værdireguleringer.

Niels Jacobsen redegjorde for Jeudans selskabsledelse, hvor bestyrelsen løbende forholder sig til rammerne for og processerne i selskabets ledelse for at sikre, at Jeudan til enhver tid er i stand til at løse de ledelsesmæssige opgaver bedst muligt. Jeudan følger anbefalingerne fra Komitéen for god Selskabsledelse, bortset fra at et flertal af bestyrelses- og udvalgsmedlemmerne ikke er uafhængige. Jeudan har to aktionærer, der hver ejer mere end 40 % af aktierne, hvilket har betydning for sammensætningen af bestyrelsen. Den ifølge anbefalingerne manglende uafhængighed vurderes derfor i Jeudan at være velbegrunderet og hensigtsmæssig.

Den årlige bestyrelsesevaluering, der hvert andet år foretages med ekstern bistand, viste blandt andet, at bestyrelsesmedlemmerne arbejder godt sammen, og såvel kollektivt som individuelt repræsenterer medlemmerne relevante kompetenceområder. Bestyrelsesmedlemmerne har alle et højt fremmøde, og samspillet mellem bestyrelsen, bestyrelsesudvalgene og direktionen er velfungerende og med et målrettet kommercielt fokus.

Niels Jacobsen nævnte, at medarbejderne i Jeudan Koncernen har truffet beslutning om at etablere medarbejderrepræsentation i bestyrelsen. Mette Skjoldager Hansen, Simon Schwartz og Mads Knudsen indtræder som medarbejdervalgte bestyrelsesmedlemmer for de kommende fire år.

Derudover har næstformand Tom Knutzen og bestyrelsesmedlem Nicklas Hansen meddelt, at de ikke genopstiller. Niels Jacobsen takkede dem for deres store indsats og et godt samarbejde i bestyrelsen. Bestyrelsen foreslår valg af to nye repræsentanter for de to store aktionærer, nemlig Lasse Hvilsted Rynning og Casper Lorenzen, samt nyvalg af arkitekt Maria Wedel Søe.

Niels Jacobsen omtalte Jeudans vederlagspolitik, som blev godkendt på generalforsamlingen i foråret 2024, samt den fremlagte vederlagsrapport for 2025. Jeudans bestyrelse aflønnes med et fast honorar og er ikke omfattet af incitamentsafhængig aflønning. Honoraret blev reguleret i 2025 og er markedskonformt og afspejler kravene til medlemmernes kompetencer og indsats. Løn og ansættelsesforhold for direktionen fastsættes af bestyrelsen mindst en gang om året på baggrund af en indstilling fra nominerings- og vederlagsudvalget, der udgøres af formandskabet. Lønnen består af fast løn med mulighed for årlig lønregulering, bonus samt sædvanlige goder. Aflønningen tager et naturligt sigte i dels de opnåede resultater, dels bestyrelsens ønske om at sikre Jeudans fortsatte mulighed for at tiltrække og fastholde en kvalificeret direktion. Elementerne i den samlede aflønning sammensættes med udgangspunkt i markedspraksis, Jeudans specifikke behov samt et ønske om gennemskuelse, hvormed sikres sammenhæng til Jeudans strategi samt såvel kortsigtede som langsigtede resultater. Niels Jacobsen nævnte, at det er bestyrelsens opfattelse, at vederlagene til såvel bestyrelsen som direktionen understøtter Jeudans strategi og er i overensstemmelse med Jeudans interesser, god praksis og anbefalingerne for god selskabsledelse.

Afslutningsvis takkede Niels Jacobsen Jeudans medarbejdere for deres indsats for Jeudan, og nævnte at de igen i 2025 har ydet en stor indsats, hvor tilgængelighed og tæt dialog med kunderne har været altafgørende. Niels Jacobsen nævnte, at udover at Jeudan har gode, kundefokuserede medarbejdere, så vil Jeudan også gerne være bedst til medarbejdere. Der gavner det at have en god mangfoldighed. Blandt de funktionæransatte i koncernen har Jeudan 50 % kvinder og 50 % mænd, og i chefguppen har Jeudan A/S 52 % kvinder og 48 % mænd.

Niels Jacobsen takkede endvidere Jeudans kunder, øvrige samarbejdspartnere og langsigtede finansielle partnere, Jeudans direktion og ledelse samt bestyrelsen. Niels Jacobsen sluttede af med at takke Jeudans aktionærer for opbakningen.

Administrerende direktør Per W. Hallgren gennemgik udviklingen på ejendoms- og kontormarkedet. Per W. Hallgren indledte med at give en kort orientering om ejendomsmarkedets udvikling med fokus på København.

Transaktionsomfanget i Hovedstadsområdet i 2025 blev på DKK 30 mia., svarende til en stigning på næsten 30 % i forhold til året før. Hovedstadsområdet er fortsat det mest likvide marked i Danmark med en markedsandel på ejendomstransaktioner i niveauet 50 %. Region Hovedstaden har fortsat højere vækst i BNP sammenlignet med den nationale vækst, ligesom BNP pr. indbygger fortsat er væsentligt højere end landsgennemsnittet. På landsplan steg transaktionsvolumen med 38 % til DKK 72 mia. Danske investorer stod for 62 % af det samlede transaktionsvolumen.

Boligejendomme udgjorde 51 % af det samlede transaktionsvolumen, hvilket er på niveau med året før. Kontorejendomme udgjorde ca. 15 % af transaktionsvolumen, og det er primært danske investorer, der investerer her. Nye byggerier ligger fortsat på et meget lavt niveau, hvilket også har ramt opførelsen af boligejendomme. Efterspørgslen efter boliger i København er fortsat meget høj, hvilket holder tomgangsprocenterne lave. Den begrænsede tilvækst i udbuddet af nye boliger forventes at skabe yderligere pres på markedet og forventes indtil videre at understøtte et stigende lejeniveau. I marts 2026 offentliggjorde Københavns Kommune nettotilflytningen i 2025 til ca. 4.500 indbyggere, hvilket er næsten en halvering af Kommunens mangeårige prognoser. Det kan give anledning til en revurdering af de mangeårige prognoser, som danner grundlaget for kravet til fremtidens boligbyggeri.

For kontorejendomme i København og på Frederiksberg, Jeudans primære fokusområde, er tendensen et stabilt nettostart-afkast for såvel primære som sekundære kontorejendomme, og afkastkravene ligger fortsat på et lavt niveau, hvilket vidner om et robust marked. Store dele af Jeudans portefølje er endvidere lokaliseret i Frederiksstaden, hvor afkastkravene generelt er lavere end det samlede centrale København.

Jeudan er derfor også tilfreds med at have udbygget investeringerne i 2025 og starten af 2026. Jeudan vil fortsætte med at udbygge sin position, hvis attraktive muligheder opstår. Om tomgangen bemærkede Per W. Hallgren, at tomgangen på kontorudlejningsmarkedet i det centrale København ultimo 2025 var på 5,6 %, hvilket er et mindre fald fra 6 % ultimo 2024. Set over en 5-årig periode har tomgangen gennemsnitligt været 7,1 % pr. år. Udviklingen vidner om en fortsat positiv tendens, hvor tomgangen ligger under det historiske gennemsnit. Jeudans tomgang i København og på Frederiksberg – hvor mere end 96 % af ejendomsporteføljen nu er beliggende – udgjorde ved årets udgang 3,8 %, og er dermed fortsat pænt lavere end markedets tomgang.

Per W. Hallgren omtalte medieomtalen af Jeudan i efteråret 2025 i forbindelse med kommunalvalget. I mere end 20 år har Jeudan såvel ved kommunalvalg som ved folketingsvalg for at bidrage til den demokratiske proces stillet lokaler til rådighed for politiske partier og kandidater, når disse lokaler alligevel har været ledige mellem to udlejninger. Det har været en del af Jeudans engagement i det lokale samfund. Den praksis har også været gældende for NGO'ere og foreninger med et almen-nyttigt formål, og er altid sket på baggrund af henvendelser udefra, ikke på initiativ af Jeudan. I forlængelse af efterårets util- sigtede opmærksomhed har Jeudan besluttet at ophøre med denne praksis.

2025 har budt på en god fremvisningsaktivitet, hvor Jeudans muligheder for at møde kundernes forventninger med fleksible vilkår uden binding og med mulighed for med kort frist at flytte internt i Jeudan har haft en positiv effekt. Der er i 2025 indgået og genforhandlet lejekontrakter med en samlet årlig leje på DKK 158 mio. fordelt på ca. 72.000 kvadratmeter. Nettoudlejningen blev positiv med DKK 32 mio., svarende til en stigning på næsten 70 % i forhold til året før, hvilket i lyset af markedsforholdene anses som tilfredsstillende. De seneste fem år har Jeudan indgået og genforhandlet kontrakter for samlet DKK 830 mio., og nettoudlejningen har været positiv med DKK 133 mio. Kundernes forventninger i en tid med usikker fremtid stiller krav til Jeudan. En tættere dialog med kunder og løbende tilpasning af vilkår, produkter og services er en hel central del af Jeudans forretningsmodel. Per W. Hallgren nævnte, at det derfor er glædeligt, at hver femte udlejning i 2025 var en eksisterende Jeudan-kunde, der flyttede internt fra et Jeudan-lejemål til et andet. Det viser, at Jeudan er på rette vej som kundernes foretrukne samarbejdspartner og ikke blot en udlejer.

Per W. Hallgren nævnte, at i en tid, hvor digitalisering og AI fylder mere og mere i servicefunktioner og erstatter menneskelige relationer, skal Jeudan fastholde de menneskelige relationer som en mulighed for kunderne. Jeudan følger løbende op på kundetilfredsheden, dels på den generelle kundetilfredshed, dels på hændelsesbaserede undersøgelser. Jeudan har i 2025 opnået en samlet NPS-score på udlejning på 65, hvilket er højere end årets målsætning på 60 og en stigning fra en score på 59 i 2024. En NPS-score over 50 betegnes som fremragende og en NPS-score over 80 som ekstraordinært. Per W. Hallgren nævnte, at det ofte er medarbejderne, servicen og ordentligheden, der fremhæves først i undersøgelserne, dernæst ejendomme og lejemål.

Per W. Hallgren omtalte herefter Jeudans bæredygtighedsrapportering. De tiltag Jeudan foretager tager udgangspunkt i kerneværdierne om ordentlighed, ansvarlighed og tilgængelighed. Disse værdier er tydelige både i medarbejdernes hverdag, men også i Jeudans samfundsgavnige aktiviteter, som direkte og indirekte bidrag til samfundet, blandt andet via hovedaktionærernes fonde samt Jeudans partnerskabsaftaler med Velkommen Hjem, Real Care, Interforce og Foreningen Skygge- børn. Samfundsansvaret er en grundsten i Jeudans kultur og noget, der betyder meget for medarbejderne.

Per W. Hallgren fremhævede enkelte highlights fra bæredygtighedsrapporten for 2025, herunder den løbende konvertering af bilflåden til el-biler, der påbegyndtes i 2020, og hvor 99 % af den samlede bilflåde af såvel person- som varebiler ultimo 2025 er konverteret til el. Der arbejdes fortsat med etablering af ladestandere i parkeringshusene i København. Med udgangen af 2025 tilbydes el-ladestandere på 25 % af parkeringspladserne på tværs af de store parkeringshuse.

I forbindelse med lejemålsindretninger er der også fokus på at fremme cirkulær økonomi og reducere ressourceforbrug med fokus på forebyggelse og valg af mere miljøvenlige produkter, herunder recirkulering af affald og ansvarligt ressourceforbrug. En sådan bæredygtig tilgang til indretningen har været i fokus ved indretningen af et nyt kontorfællesskab på Østerbro-gade 125 med godt 150 arbejdspladser, som er transformeret til et moderne kontorfællesskab, hvor ansvarlige materialevalg og gennemtænkte løsninger er fundamentet, men som også er udviklet med omtanke for fremtidens krav til kvalitet og ansvarlig drift.

Per W. Hallgren nævnte, at han på generalforsamlingen i 2025 oplyste at han forventede, at kravene til den regulerede CSRD-rapportering ville blive reduceret ved nye lovforslag i foråret/sommeren 2026. Der er nu truffet beslutning om, at virksomheder med mindre end 1.000 ansatte fra og med 2026 ikke skal udarbejde bæredygtighedsrapportering efter CSRD. Per W. Hallgren nævnte, at de seneste to års rapportering dog ikke har været forgæves, idet Jeudan har fået gode indsigter, som kan anvendes fremadrettet, samtidig med at man nu kan fokusere bæredygtighedsrapporteringen på de faktiske indsatser, hvor der investeres ressourcer og økonomi i at gøre en positiv forskel.

Per W. Hallgren sluttede med at nævne, at hele ejendomsbranchen på initiativ af Jeudan, By & Havn og PensionDanmark i slutningen af 2025 samledes i et nyt partnerskab. Partnerskabet skal skabe en fælles, tydelig og troværdig fortælling om branchen, og skabe forståelse for, hvordan branchen bidrager til et Danmark med levende byer, grønne løsninger og stærke fællesskaber, der forbedrer hverdagen for både samfundet, erhvervslivet og den enkelte dansker.

Per W. Hallgren sluttede med at takke Jeudans medarbejdere for indsatsen og resultaterne i 2025, herunder i særdeleshed for at bidrage til hver dag at skabe et bedre København for mange mennesker.

Direktør Søren B. Andersson gennemgik derefter årsrapporten og Jeudans resultater for 2025. Ejendommenes lejeindtægter m.v. udgjorde DKK 1,6 mia., mod DKK 1,5 mia. året før. Stigningen kan blandt andet henføres til genudlejninger til en højere leje, nettokøb af ejendomme og som følge af den lave inflation i mindre omfang pristalsregulering af lejen. Ejendommenes driftsomkostninger udgjorde DKK 372 mio. mod DKK 317 mio. året før. Stigningen kan henføres til nettokøb af ejendomme samt forøgede driftsomkostninger af engangskarakter relateret til drifts- og energiregnskaber og tab på debitorer. Det aktuelle restanceniveau ligger under niveauet for de seneste fem år, hvilket er udtryk for en robust kundesammensætning og tæt dialog med Jeudan.

I Projekt & Service har aktivitetsniveauet i 2025 været lidt lavere end i 2024, og omsætningen udgjorde DKK 724 mio., mod DKK 745 mio. året før. Drifts- og produktionsomkostningerne udgjorde DKK 658 mio. svarende til året før. Bruttoresultatet blev herefter DKK 66 mio. mod DKK 86 mio. i 2024.

Søren B. Andersson nævnte, at koncernens salgs- og marketingsomkostninger udgjorde DKK 23 mio. mod DKK 21 mio. året før, og administrationsomkostningerne udgjorde DKK 165 mio. mod DKK 150 mio. året før. Omkostningsstigningen kan henføres til øgede IT-, lønninger- og complianceomkostninger. De seneste tre år er de samlede administrationsomkostninger øget med 3,7 % årligt.

Resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde DKK 1,63 mia. svarende til et fald på 1,5 %. Resultatet lå dermed inden for den udmeldte forventning om et resultat i niveauet DKK 1,050 mia. til DKK 1,150 mia. Finansieringsomkostningerne udgjorde DKK 484 mio. mod DKK 493 mio. året før. Faldet kan blandt andet henføres til et fald i de korte renter, der påvirker den udækkede del af gælden, der dermed absorberer et øget forretningsomfang. Den samlede rentebærende gæld er vokset med knap DKK 1 mia. til DKK 22,2 mia., hvilket primært kan henføres til nettooptagelse af realkreditlån i ejendomme.

Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) blev DKK 579 mio. mod DKK 587 mio. året før. I forhold til den gennemsnitlige egenkapital udgjorde resultatet 4,6 %.

Jeudans ejendomme optages løbende til dagsværdi med udgangspunkt i hver ejendoms detaljerede budget for det kommende driftsår korrigeret for forventede eller planlagte udsving, der har karakter af enkeltstående hændelser, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen. Vurderingen af ejendommene resulterede ved udgangen af 2025 i en nettoopskrivning på DKK 349 mio., svarende til ca. 1 % af den bogførte værdi.

Jeudans konstante fokus på udvikling af driften, det løbende arbejde med udlejning og istandsættelse af Jeudans ejendomme samt markedsudviklingen har medført en forbedring i ejendommenes nettoresultater, der har resulteret i en værditilvækst på DKK 495 mio. Forhøjelse af afkastkravet på 13 ejendomme og reduktion af afkastkravet på 30 ejendomme har samlet medført en positiv værdiregulering på DKK 88 mio. Herudover påvirker øgede reservationer vedrørende igangværende og planlagte ombygninger med minus DKK 240 mio. De akkumulerede værdireguleringer af ejendomme over en fem-årig periode udgør en gevinst på ca. DKK 1,9 mia. De samlede reservationer til fremtidige ombygninger og forbedringer udgjorde ultimo 2025 ca. DKK 2,2 mia. mod ca. DKK 2,6 mia. ved udgangen af 2024.

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter måles til dagsværdi. Ændringer indregnes i resultatopgørelsen. Det stigende renteniveau i de mellemlange og lange renter i 2025 medførte en positiv regulering af de finansielle gældsforpligtelser på DKK 372 mio. De akkumulerede værdireguleringer af gælden over en fem-årig periode udgør en gevinst på ca. DKK 2,4 mia. Jeudans resultat før skat udgjorde DKK 1,294 mia. mod DKK 143 mio. året før. Årets resultat efter skat blev på DKK 1 mia.

Jeudans overordnede økonomiske målsætning er at skabe langsigtede værdier for aktionærene gennem vækst og et risikosteret afkast. Med udgangspunkt i et normaliseret inflationsniveau og en egenkapitalandel i niveauet 30-33 % er det ambitionen over tid at levere et afkast af ejendommenes løbende drift (ejendommenes EBVAT) og værdireguleringer af ejendomme på i alt 10-12 % p.a.

I 2025 udgjorde dette afkast 7,2 %, men da værdireguleringer af ejendomme de enkelte år kan være påvirket af ændringer i konjunkturerne og af enkeltstående hændelser, bør det vurderes over en længere årrække. Over en 10-årig periode har det gennemsnitligt udgjort 14,1 % og dermed over målsætningen.

Søren B. Andersson gennemgik Jeudans balance, herunder aktiver og passiver. Ejendomsporteføljen havde ved udgangen af 2025 en samlet værdi på DKK 37,2 mia. mod DKK 35,4 mia. ultimo 2024. Det gennemsnitlige afkast var 4,3 % p.a. af den bogførte værdi mod 4,4 % året før. Værdiansættelsen svarer til DKK 37.686 pr. m², og den gennemsnitlige erhvervsleje udgør DKK 1.749 pr. m². 96 % af ejendommene er beliggende i København og på Frederiksberg og 99 % i Region Hovedstaden. Jeudans egenkapital udgjorde DKK 13,1 mia. ultimo 2025, svarende til en egenkapitalandel på 33,5 %, mod 33,1 % ultimo 2024.

Balancens aktivside består hermed af velbeliggende ejendomme for DKK 37 mia. Passivside består af egenkapital på over DKK 13 mia., udskudt skat på næsten DKK 3 mia. og realkreditfinansiering på godt DKK 21 mia. Med denne balancesammensætning kombineret med en stabil indtjening, fornuftige kapitalforhold, en kompetent organisation og et relevant udbud af serviceydelser, er Jeudan klar til yderligere ejendomsopkøb i de kommende år, hvis mulighederne byder sig.

Likviditetspåvirkningen fra de løbende driftsaktiviteter udgjorde DKK 606 mio. mod DKK 629 mio. året før. Efter ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen fra driftsaktiviteterne DKK 645 mio. mod DKK 554 mio. året før. Påvirkningen fra investeringsaktiviteterne med nettokøb af ejendomme samt igangværende projekter udgjorde minus DKK 1,6 mia. Påvirkningen fra finansieringsaktiviteterne, der primært er nettooptagelse af realkreditlån i ejendomme, der delvist modsvarer afdrag på gælden og udbetaling af aktieudbytte, udgjorde DKK 1 mia. De samlede pengestrømme udgjorde herefter DKK 61 mio. Jeudan har i løbet af 2025 arbejdet målrettet på at styrke likviditetsberedskabet blandt andet gennem optagelse af tillægsbelåning. Ultimo 2025 udgjorde likviditetsberedskabet godt DKK 2 mia.

Søren B. Andersson nævnte, at Jeudan-aktien faldt med 3 % i 2025, svarende til udviklingen i Large Cap-indekset som Jeudan indgår i. Set over de seneste 10 år har afkastet af en Jeudan-aktie gennemsnitligt været på 4,4 % p.a. Aktiernes markedsværdi udgjorde ved årsskiftet DKK 10,9 mia.

Søren B. Andersson omtalte herefter Jeudans forventninger til 2026. Jeudan vil løbende opsøge yderligere rentable investeringer i velordnede og velbeliggende ejendomme i København og på Frederiksberg med fokus på vækst og stabilitet i den primære indtjening. For 2026 forventes en vækst i nettoomsætningen på 4-7 %. Resultatet før finansielle omkostninger – EBIT – forventes i niveauet DKK 1,1 mia. til DKK 1,2 mia., svarende til en vækst på 3-13 %. Jeudans finansiering er langsigtet, og Jeudan tilstræber en renteafdækning på 70-90 % af de finansielle gældsforpligtelser med en 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. Primo 2026 er renten på ca. 81 % af realkreditfinansieringen fastlåst ved anvendelse af renteaftaler med en gennemsnitlig løbetid på ca. 8,5 år.

Søren B. Andersson sluttede af med at nævne, at Jeudan herudover vil fortsætte bestræbelserne på at øge ejendommens værdi gennem kundefokus, bygningsforbedringer og effektivisering af driften.

Aktionæren Per Frede Kock, der er lejer af kælderlokaler i København Ø, gav udtryk for, at han fandt at omkostninger til omstilling til digitale låse var uforholdsmæssigt dyr. Per W. Hallgren takkede for kommentaren og tilkendegav, at Jeudan ville kontakte aktionæren med henblik på at finde en tilfredsstillende løsning.

Aktionæren Michael Yussofie, der nævnte, at han er uafhængig kapitalforvalter og investor, stillede en række spørgsmål til Jeudan-aktiens kursudvikling, til om effekterne af anvendelsen af AI ville øge tomgangen og hvad Jeudan ville gøre ved et rentefald om et år.

Niels Jacobsen gav udtryk for, at det drejede sig om at drive en ordentlig virksomhed med et fornuftigt afkast. Mht. aktiekursudviklingen så interesserer Jeudan sig naturligvis for aktiekursen, men den påvirkes af mange eksterne faktorer, som Jeudan ikke har nogen indflydelse på andet end at drive virksomheden ordentligt. I forhold til AI tog Per W. Hallgren udgangspunkt i situationen ifm. COVID-19 i 2020, hvor tomgangen trods dystre forudsigelser ikke steg i forlængelse af nedlukningerne i marts 2020, men hvor det efterfølgende har vist sig, at virksomhederne udvider lejemålene snarere end at reducere arealerne. Arealerne udnyttes på en anden måde, hvor man kan mødes med ligesindede og interagere anderledes end foran en skærm.

Per W. Hallgren nævnte, at et eventuelt rentefald ikke ville påvirke Jeudans renteomkostninger nævneværdigt, men ved rentestigninger vil Jeudan heller ikke blive påvirket nævneværdigt grundet fastrentepolitikken.

Generalforsamlingen tog herefter beretningen til efterretning, godkendte årsrapporten og bestyrelsens forslag til overskudsdisponering, herunder udbetaling af et udbytte på DKK 3 pr. aktie á DKK 20, svarende til en samlet udbetaling på DKK 166.296.675.

ad 4:

Bestyrelsens formand, Niels Jacobsen havde allerede under beretningen præsenteret vederlagsrapporten for 2025, som var vedlagt som bilag til indkaldelsen.

Dirigenten oplyste, at vederlagsrapporten for 2024 var godkendt på generalforsamlingen i 2025, gennemgik forslaget og oplyste, at der er tale om en vejledende afstemning.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen havde godkendt vederlagsrapporten.

Ad 5.I:

Bestyrelsen fremsatte forslag om at bestyrelsens grundhonorar for 2026 fastsættes uændret til DKK 350.000 pr. bestyrelsesmedlem. Som hidtil modtager formanden 3 gange grundhonorar, og næstformanden modtager 2 gange grundhonorar. Bestyrelsen fremsatte forslag om, at medlemskab af revisions- og risikoudvalget fortsat honoreres med et udvalgshonorar på DKK 100.000.000. Formanden for revisions- og risikoudvalget modtager som hidtil 2,5 gange udvalgshonorar.

Dirigenten gennemgik forslaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen havde vedtaget forslaget.

Ad 5.II:

Bestyrelsen foreslog, at generalforsamlingen bemyndigede bestyrelsen til i tiden indtil næste ordinære generalforsamling at lade selskabet erhverve egne aktier svarende til i alt 10 pct. af selskabskapitalen, dog således at selskabets samlede beholdning af egne aktier efter erhvervelsen ikke må overstige 10 pct. af selskabskapitalen. Vederlaget for egne aktier må ikke afvige med mere end 10 pct. fra den officielle kurs noteret på Nasdaq Copenhagen på erhvervelsetidspunktet.

Dirigenten gennemgik forslaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen havde vedtaget forslaget.

ad 6:

Bestyrelsen foreslog genvalg af Niels Jacobsen, Claus Gregersen og Helle Okholm, samt nyvalg af Lasse Hvilsted Rynning, Casper Lorenzen og Maria Wedel Søe.

Dirigenten orienterede om de pågældendes ledelseshverv i andre danske og udenlandske virksomheder bortset fra helejede datterselskaber.

Forslaget blev vedtaget.

Bestyrelsen er herefter sammensat som følger:

Niels Jacobsen
Claus Gregersen
Helle Okholm
Lasse Hvilsted Rynning
Casper Lorenzen
Maria Wedel Søe
og Medarbejderrepræsentanterne
Mette Skjoldager Hansen
Simon Hunyadi Schwartz
Mads Knudsen.

ad 7:

I henhold til vedtægternes § 15 var den generalforsamlingsvalgte revision på valg. Bestyrelsen foreslog genvalg af PWC, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab i overensstemmelse med revisions- og risikoudvalgets indstilling. Bestyrelsen foreslog, at udpegningen også omfatter afgivelse af erklæring om bæredygtighedsrapportering, hvis en sådan skal aflægges. Revisions- og risikoudvalget er ikke blevet påvirket af tredjeparter og har ikke været underlagt nogen aftale med en tredje- mand, som begrænser generalforsamlingens valg til visse revisorer eller revisionsfirmaer.

Dirigenten gennemgik forslaget og konstaterede, at dette var vedtaget.

ad 8:

Dirigenten blev bemyndiget til at anmelde det af generalforsamlingen vedtagne til Erhvervsstyrelsen og til i forbindelse hermed at foretage sådanne ændringer deraf og tilføjelser dertil, som Erhvervsstyrelsen måtte kræve for at registrere det vedtagne.

ad 9:

Aktionæren Torben Guldbæk forespurgte, hvad konsekvenserne af kunstig intelligens vil være for Jeudan, idet han gav udtryk for, at han mente, at den øgede produktivitet, som ville være konsekvensen af kunstig intelligens, ville medføre øget tomgang. Per W. Hallgren tilkendegav, at han ikke blot mente man kunne konkludere at brug af kunstig intelligens ville medføre øget tomgang, idet den øgede produktivitet ikke nødvendigvis ville betyde, at der var færre medarbejdere i beskæftigelse, men tværtimod ville betyde, at de pågældende medarbejdere gik over til anden beskæftigelse.

Der forelå ikke andet til behandling under eventuelt.

ooo000ooo

Da der i øvrigt ikke forelå emner til behandling på generalforsamlingen, hævede dirigenten generalforsamlingen.

Som dirigent



Marianne Philip