

INVESTORINFORMATION
EJENDOMSDRIFT
MED KUNDEFOKUS

JEUDAN A/S
BREDGADE 30, 1260 KØBENHAVN K, DANMARK
TLF. (+45) 7010 6070 | FAX (+45) 7010 6071
WWW.JEUDAN.DK



jeudan

JEUDAN A/S ER EN BØRSNOTERET EJENDOMS- OG SERVICEVIRKSOMHED

Forretningsområdet er professionel og effektiv drift og ejerskab af ejendomme, som rummer primært velfungerende kontorer, men også boliger og butikker.

Direktion

Per W. Hallgren, CEO
Tlf. (+45) 2020 9266

Bestyrelse

Niels Jacobsen, formand
Claus Gregersen, næstformand

Kontakt

Morten Aagaard, Senior VP
Tlf. (+45) 3947 9116
e-mail maa@jeudan.dk

Børsnotering

Nasdaq Copenhagen,
kortnavn: JDAN
ISIN: DK0061282464

Aktiedata

Aktiekapital: DKK 1.109 mio.
Antal aktier: 55.432.225
Styktørrelse: DKK 20
Alle aktier har samme rettigheder.

Store aktionærer

William Demant Invest A/S 42,0%
Chr. Augustinus Fabrikker A/S 40,5%

Organisation
600 medarbejdere

Mål og strategi

Det er Jeudans overordnede målsætning at skabe langsigtede værdier gennem vækst og et risikojusteret afkast, der er højere end de bedste sammenlignelige selskaber. Målet er en optimering af resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i forhold til den investerede kapital. Resultatet skal udgøre mindst 8 % af den gennemsnitlige egenkapital ved en egenkapitalandel på ca. 25 %.

Jeudans strategi fokuserer på:

- Kunder
- Udvikling
- Vækst.

De tre hovedtræk i strategien er understøttet af blandt andet:

- Investering i og drift af kontor- og boligejendomme i København
- Serviceydelser

Geografisk placering af ejendomme

Jeudan investerer i kontor- og boligejendomme i København. En række faktorer vurderes at gøre investering i dette område attraktiv:

- København er landets hovedstad, hvilket i sig selv gør placering i byen nødvendig eller hensigtsmæssig for mange virksomheder, organisationer og myndigheder.
- Området har en veludbygget og velfungerende infrastruktur (veje og togforbindelser).

- Metroen bringer passagerer til og fra den indre by.
- Øresundsbron har skabt et større marked for virksomheder i København og har udvidet byens naturlige opland.
- Københavns Lufthavn er velfungerende og hyppigt trafikeret af en lang række luftfartsselskaber.
- En stor andel af de Københavnske ejendomme har en kulturhistorisk værdi.

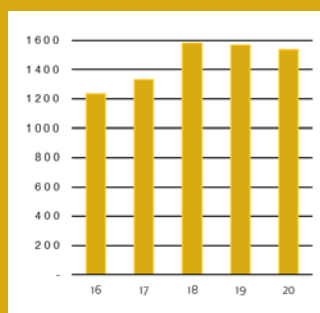
Investeringskriterier

Som baggrund for den enkelte ejendomsinvestering benytter Jeudan en række veldefinerede investeringskriterier, som afspejler Koncernens økonomiske målsætning, og som bygger på erfaring opsamlet gennem mange års aktivitet i markedet.

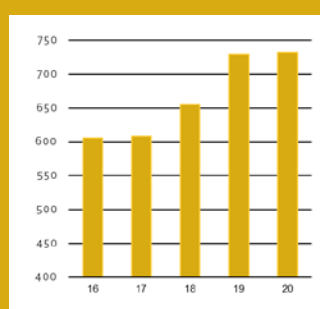
Nøglepunkterne er anskaffelsessum pr. kvadratmeter, størrelse, beliggenhed, ejendommens stand, afkast og kundesammensætning. Den enkelte ejendom vurderes som et selvstændigt resultatcenter med flere indtjeningskilder udover selve lejeindtægten og med egne mål og udviklingsplaner.

Som følge af den fokuserede strategi har Jeudan foretaget en række fravalg, som omfatter nybyggeri for egen eller fremmed regning, ejendomme til brug for lager, detail og produktion samt ejendomme i udlandet.

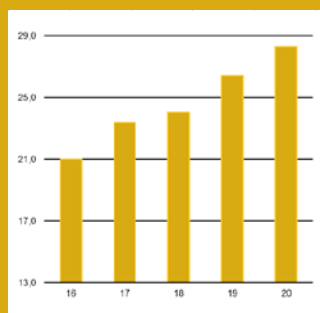
Omsætning



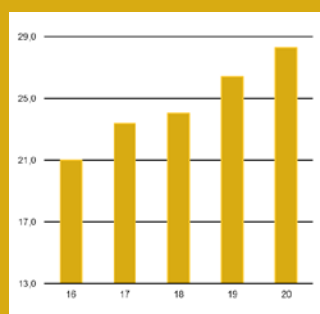
Primært resultat



Egenkapital



Investerings ejendomme



Forsigtig finansiering

Jeudans ejendomme finansieres overvejende via realkreditlån, og Koncernens finansieringsstrategi sigter mod at minimere de driftsmæssige konsekvenser af ændringer i det generelle renteniveau.

Jeudans kapitalmålsætning er en egenkapitalandel på ca. 25 %. Dette niveau skønnes at repræsentere en optimal balance mellem kapitaleffektivitet og soliditet. Den rentebærende gæld – helt overvejende realkreditlån – tilstræbes at udgøre 65-70 % af balancen, mens ikke-rentebærende gæld udgør 5-10 %.

Hovedtal

Mio. DKK	2016	2017	2018	2019	2020
Omsætning	1.237	1.333	1.583	1.566	1.534
Resultat før renter (EBIT)	724	768	834	836	834
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	606	609	655	729	733
Årets resultat	299	741	597	842	451
Aktiver i alt, ultimo	21.165	23.593	24.263	26.702	28.638
Investerings ejendomme inkl. igangv. projekter	20.996	23.403	24.027	26.362	28.299
Egenkapital, ultimo	5.370	6.244	6.707	7.416	7.863
Markedsværdi	7.949	8.043	10.488	13.969	13.747



Jeudans ejendomme

Jeudan ejede pr. 31. december 2020 i alt 207 ejendomme. Den årlige leje for lejemålene er markedsbestemt, og fastsættelsen heraf afhænger primært af udbud og efterspørgsel, ligesom stand og beliggenhed har en væsentlig indflydelse på lejeniveauet.

Den gennemsnitlige leje for erhvervslejemålene udgjorde pr. 31. december 2020 årligt ca. DKK 1.412 pr. m². I 2020 indgik Jeudan aftale om køb af ejendomme for DKK 1 mia. 81 % af ejendommene kontorejendomme, 7 % boligejendomme, 4 % detailejendomme og 8 % øvrige, herunder parkeringsanlæg og to hoteller. 93% af porteføljen er beliggende i København og på Frederiksberg. 99 % af porteføljen er beliggende i Region Hovedstaden.

Blandt Jeudans mere markante ejendomme kan nævnes:

- Øster Farimagsgade 5, København (det tidligere Kommunehospital)
- Berlingske Karré, København
- Sankt Annæ Plads 13, København
- Bredgade 30-34, København
- Bredgade 40-42, København
- Palægade 2-4 og 6-8, København
- TorvehallerneKBH, København
- Ofelia Plads, København.

31. december 2020

Antal ejendomme	207
Areal, m ²	985.000
Markedsværdi (DKK mio.)	29.660
Årligt afkast i alt (%)	4,1

Bæredygtige investeringer

Jeudan ønsker at bidrage til et bæredygtigt samfund. I 2020 var 25% af Jeudans biler eldrevne og siden er der investeret i yderligere 3 nye, ligesom virksomhedens servicemedarbejdere i stigende grad transporterer sig rundt på eldrevne ladcykler. Jeudan har et øget fokus på materialevalg ved restaureringsarbejde og prioriterer særligt at nedbringe forbruget af varmeenergi, el, brændstof og vand. I 2020 udgav Jeudan koncernens første Ansvarlighedsrapport.

Jeudan bidrager til udviklingen af København, og deltager og investerer i udvikling af Københavns byrum. Eksempler er opførelse og ejerskab af TorvehallerneKBH, deltagelse i udvikling af Ofelia Plads og Sankt Annæ og senest udviklingen af museet Enigma på Trianglen på Østerbro.

Som en af Danmarks største service- og ejendomsvirksomheder har Jeudan et særligt ansvar for at bidrage til en langsigtet, stabil og bæredygtig udvikling af samfundet, og organisationen er i 2021 blevet styrket yderligere med specialister, som skal være med til at fremme denne udvikling.

Jeudan overholder en række danske og internationale aftaler og standarder,

herunder Global Compact 10 og ønsker at bidrage til opfyldelsen af FN's 17 verdensmål for bæredygtig udvikling.

Jeudan og aktionærerne

Jeudan tilstræber gennem en aktiv kommunikationspolitik - baseret på åbenhed, redelighed og tilgængelighed - at holde aktionærerne orienteret om Jeudans udvikling.

Jeudan har demonstreret, at der kan opnås et attraktivt afkast på ejerskab og drift af ejendomme. Investering i ejendomsbranchen via køb af aktier i et fokuseret og professionelt selskab forventes også fremover at kunne konkurrere med andre investeringsformer og repræsentere et tilfredsstillende afkast for Koncernens aktionærer.

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

Jeudan tilbyder en robust og ansvarlig investeringsmulighed for virksomhedens aktionærer, og strategien, såvel som relationer er langsigtede.