
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 A/S ER EN BØRSNOTE- RET 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

Søren B. Andersson, Direktør
Tlf (+45) 51176657

Bestyrelse

Niels Jacobsen, formand
Tom Knutzen, 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
Stykstørrelse: DKK 20
Alle aktier har samme rettigheder.

Store aktionærer

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

Mål og strategi

Med udgangspunkt i et normaliseret inflationsniveau og en egenkapitalandel i niveauet 30-33 % er det ambitionen over tid at levere et afkast fra ejendommens løbende drift (EBVAT) og værdireguleringer af ejendomme på i alt 10-12 % p.a. før skat.

Jeudans strategi fokuserer på:

- Kunder
- Udvikling
- Vækst.

De tre hovedtræk i strategien er understøttet af blandt andet:

- Investering i og drift af erhvervs- og bolig-ejendomme i København/på Frederiksberg
- Serviceydelser

Geografisk placering af ejendomme

Jeudan investerer i erhvervs- og boligejendomme i København og på Frederiksberg. En række faktorer vurderes at gøre investering i disse områder attraktive:

- 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.
- Øresundsbroen 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.

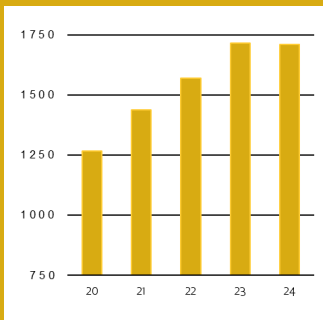
Nøglepunkterne er anskaffelsessum pr. kvadratmeter, størrelse, beliggenhed, ejendommens stand, afkast og kundesammensætning. Den enkelte ejendom vurderes som et selvstændigt resultatcenter med flere indtjeningskilder udover selve lejeindtægten og med egne mål og udviklingsplaner.

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

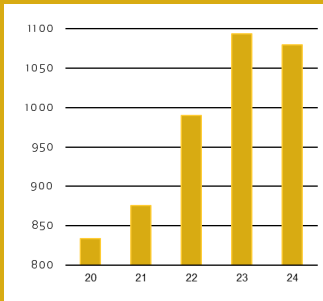
Forsigtig finansiering

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

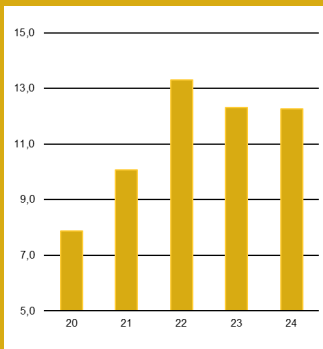
Omsætning



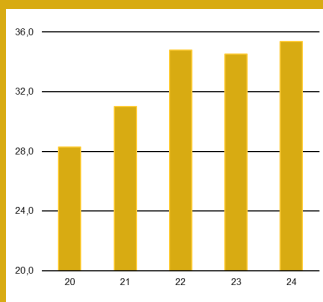
Resultat før finansielle omk. (EBIT)



Egenkapital



Investeringsjendomme



Jeudans kapitalmålsætning er en egenkapitalandel i niveauet 30-33 %. Dette niveau skønnes at repræsentere en optimal balance mellem kapitaleffektivitet og soliditet. Den rentebærende gæld – helt overvejende realkreditlån – tilstræbes at udgøre 60-70 % af balancen, mens ikke-rentebærende gæld udgør 0-10 %.

Hovedtal

Mio. DKK	2020	2021	2022	2023	2024
Omsætning	1.268	1.438	1.570	1.717	1.709
Resultat før renter (EBIT)	834	876	990	1.094	1.080
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	733	768	815	664	587
Årets resultat	451	2.352	3.359	-828	113
Aktiver i alt, ultimo	28.638	31.369	37.063	36.595	37.035
Investeringsjendomme inkl. igangv. projekter	28.299	31.012	34.811	34.527	35.350
Egenkapital, ultimo	7.863	10.079	13.308	12.312	12.259
Markedsværdi	13.747	15.244	13.304	12.694	11.253



Jeudans ejendomme

Jeudan ejede pr. 31. december 2024 i alt 198 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.

77 % af Jeudans ejendomsportefølje er kontorejendomme, 7 % boligejendomme, 9 % detailejendomme og 7 % øvrige, herunder parkeringsanlæg og to hoteller. 95% 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

- Galleri K, København
- Sankt Annæ Plads 13, København
- Bredgade 30-34, København
- Bredgade 40-42, København
- Palægade 2-4 og 6-8, København
- Torvehallerne, København
- Ofelia Plads, København
- Øster Alle 1, København.

Hovedtal - Ejendomme

31. december 2024

Antal ejendomme	198
Areal, m ²	980.000
Bogført værdi (DKK mio.)	35.738
Årligt afkast i alt (%)	4,4



Ansvarlige investeringer

Jeudan har i 2024 udgivet sin første samlede årsrapport og bæredygtighedsrapportering. Koncernen har dog siden 2020 haft stort fokus på arbejdet indenfor ESG-området. Og har i årene fra 2020 til 2023 årligt offentliggjort en selvstændig Ansvarlighedsrapport i tillæg til årsrapporten, indeholdende en række mål og delmål for ansvarlig virksomhedsledelse.

Som en af Danmarks største ejendoms- og servicevirksomheder har Jeudan et særligt ansvar for at bidrage til en langsigtet, stabil og ansvarlig udvikling af samfundet. Jeudan skal værne om København og skabe en langsigtet og rentabel forretning til gavn for kunder, medarbejdere og ejere – og i sidste ende hele samfundet.

Ønsket er at skabe øget transparens i forhold til Jeudans drift og udvikling. Og der vil også i de kommende år være særligt fokus på en stabil økonomisk udvikling, at reducere klimamæssige aftryk og at påvirke sociale og etiske forhold positivt.

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.