



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
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
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

Ca. 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 7 % af den gennemsnitlige egenkapital ved en egenkapitalandel i niveauet 30-33 %.

Jeudans strategi fokuserer på:

- Kunder
- Udvikling
- Vækst.

De tre hovedtræk i strategien er understøttet af blandt andet:

- Investering i og drift af erhvervs- og boligejendomme 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.

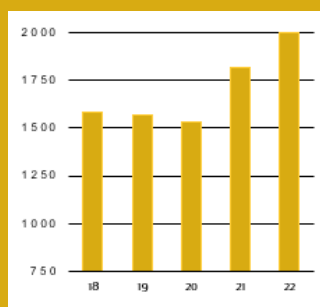
Investeringskriterier

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.

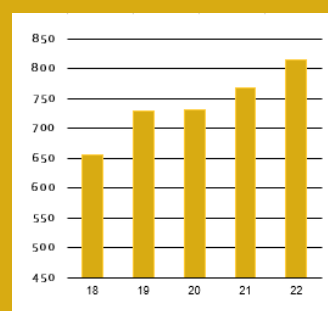
Nøglepunkterne er anskaffelsessum pr. kvadratmeter, størrelse, beliggenhed, ejendommens stand, afkast og kundesammensætning. Den enkelte ejendom vurderes som et selvstændigt resultatcenter med flere indtjeningskilder udover selve lejeindtægten og med egne mål og udviklingsplaner.

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.

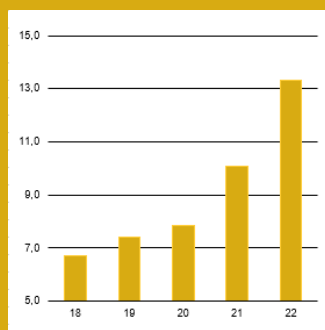
Omsætning



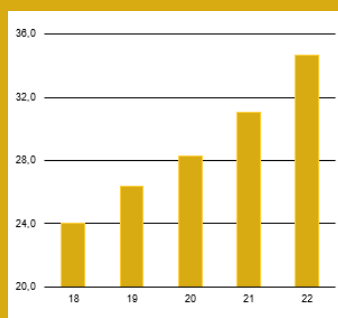
Primært resultat (EBVAT)



Egenkapital



Investeringsjendomme



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 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	2018	2019	2020	2021	2022
Omsætning	1.583	1.566	1.534	1.814	2.001
Resultat før renter (EBIT)	834	836	834	876	990
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	655	729	733	768	815
Årets resultat	597	842	451	2.352	3.359
Aktiver i alt, ultimo	24.263	26.702	28.638	31.369	37.063
Investeringsjendomme inkl. igangv. projekter	24.027	26.362	28.299	31.012	34.639
Egenkapital, ultimo	6.707	7.416	7.863	10.079	13.308
Markedsværdi	10.488	13.969	13.747	15.244	13.304



Jeudans ejendomme

Jeudan ejede pr. 31. december 2022 i alt 200 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 2022

Antal ejendomme	200
Areal, m ²	990.000
Bogført værdi (DKK mio.)	34.316
Årligt afkast i alt (%)	4,1



Ansvarlige investeringer

Jeudan har for alvor fat på arbejdet indenfor ESG-området. Rejsen mod de mange mål og delmål for ansvarlig virksomhedsledelse, som blev offentliggjort i koncernens første Ansvarlighedsrapport fra 2020, er godt i gang.

Som en af Danmarks største ejendoms- og servicevirksomheder har Jeudan et særligt ansvar for at bidrage til en langsigtet, stabil og bæredygtig udvikling af samfundet. Udgangspunkt for Jeudans ESG-strategi er derfor fortsat, at Jeudan skal værne om København og skabe en langsigtet, bæredygtig 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 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.