

Professionel og effektiv drift af ejendomme

Jeudan A/S
Sankt Annæ Plads 13
1250 København K
Danmark
Tlf. (+45) 7010 6070
Fax (+45) 7010 6071
www.jeudan.dk

Direktion

Per W. Hallgren, CEO

Ledende medarbejdere

Kim Christiansen, CFO
Morten Aagaard, Senior VP
Tine C. Bemberg, Senior VP
Lene Sand, Senior VP
Peter Spøer, Senior VP
John Rohde, Senior VP

Bestyrelse

Niels Heering, advokat, formand
Tommy Pedersen, næstformand

Kontakt

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

Børsnotering

NASDAQ OMX Copenhagen A/S,
kortnavn: JDAN
ISIN: DK0010171362

Aktiedata

Aktiekapital: DKK 1.059 mio.
Antal aktier: 10.586.445
Stykstørrelse: DKK 100
Alle aktier har samme rettigheder.

Store aktionærer:

William Demant Invest A/S 41,3%
Nykredit A/S 16,7%
Chr. Augustinus Fabrikker A/S
13,8%
Nesdu as 11,1%

Jeudans historie

1999	jeuDAN og Ejendomsselskabet EEC lægges sammen under navnet jeudan
2001	Præcisering af strategi: Investering i og drift af kontor-ejendomme i Storkebenhavn. Yderligere tilbydes en bred vifte af ejendomsrelaterede services
2003	Strategiændring 2001 gennemført.
2003	Jeudans markedsværdi runder DKK 1 mia.
2004	Jeudans ejendomsinvesteringer runder DKK 4 mia.
2005	Jeudans markedsværdi runder DKK 3 mia.
2006	Jeudans ejendomsinvesteringer runder DKK 6 mia.
2009	Jeudans ejendomsinvesteringer udgør ca. DKK 13 mia.

Jeudan A/S er en af Danmarks største børsnoterede ejendomsvirksomheder. Forretningsområdet er professionel og effektiv drift af ejendomme, som rummer velfungerende kontorer. Jeudan drives som en servicevirksomhed med fokus på betjening af Koncernens kunder.

Mål og strategi

Jeudan ønsker at fortsætte de seneste års vækst og samtidig fastholde en driftsbaseret lønsomhed, som ligger i top i ejendomsbranchen. Målet er en optimering af resultat før kurs- og værdireguleringer i forhold til den investerede kapital. Resultatet skal udgøre 8-9% af den gennemsnitlige egenkapital ved en egenkapitalandel på ca. 25%. Salg af ejendomme kan fra tid til anden give attraktive bidrag til resultatet, men Jeudan har fokus på den daglige drift og udvikling af ejendommene.

Jeudans strategi fokuserer på:

- Investering i og drifts af kontor-, bolig- og detailejendomme i København
- Salg af serviceydelser til erhvervskunder

Geografisk placering af ejendomme

Jeudan investerer overvejende i kontor-, bolig- og detailejendomme 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.

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.

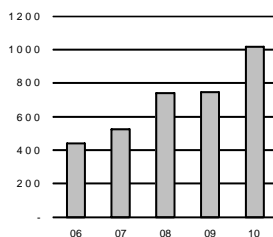
Som følge af den fokuserede strategi har Jeudan foretaget en række fravalg, som omfatter nybyggeri for egen eller fremmed regning, ejendomme til brug for lager og produktion samt enkeltejendomme i udlandet.

Serviceydelser

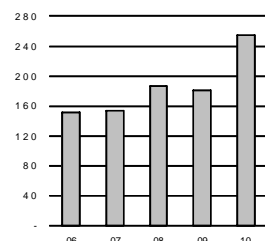
Jeudan ønsker til stadighed at øge bredden i sit udbud af serviceydelser med tilknytning til Koncernens ejendomme. Dette sker bl.a. ved udvikling af Jeudan Servicepartner, som omfatter godt 350 medarbejdere inden for et bredt udbud af rådgivnings-, service- og bygningsydelser.

Jeudan vil udvikle og udvide serviceuddannede, som er tæt knyttet til ejendommene. Ydelserne skal bidrage såvel til lønsomheden i de enkelte kundeforhold som til Koncernens samlede lønsomhed, ligesom det skal udbrede kendskabet til Jeudan-koncernen som en servicevirksomhed.

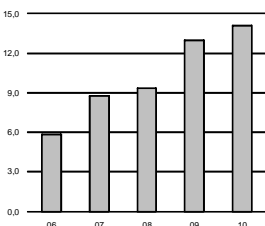
Omsætning (mio. DKK)



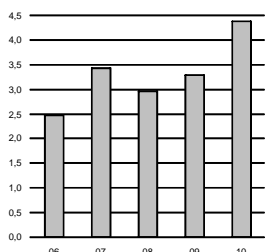
Primært resultat (mio. DKK)



Ejendomme (mia. DKK)



Egenkapital (mia. DKK)



Forsigtig finansiering

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

Jeudan ønsker at have en egenkapitalandel på 25-30%. Dette niveau skønnes at repræsentere en optimal balance mellem kapitaleffektivitet og soliditet. Den rentebærende gæld – helt overvejende realkreditlån – tilstræbes at udgøre omkring 70% af balancen, mens ikke-rentebærende gæld udgør omkring 5%.

Mio. DKK	2006	2007	2008	2009	2010
Omsætning	440	524	738	744	1.015
Resultat før renter (EBIT)	253	301	369	414	545
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	151	154	186	181	255
Årets resultat	364	277	-398	202	229
Aktiver i alt, ultimo	6.045	8.826	9.426	13.070	14.204
Investeringsejendomme inkl. igangv. projekter	5.814	8.746	9.347	12.972	14.084
Egenkapital, ultimo	2.480	3.429	2.955	3.281	4.383
Markedsværdi	4.114	4.258	3.236	3.335	4.319

Jeudans ejendomme

Jeudan ejede pr. 31. december 2010 i alt 178 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 2010 årligt ca. DKK 1.094 pr. m². 83% af ejendommene kontorejendomme, 10% detailejendomme og 7% øvrige. 93% af porteføljen er beliggende i Region Hovedstaden.

Blandt Jeudans mere markante ejendomme kan nævnes:

- Øster Farimagsgade 5, København
- Berlinske Karré, København
- Sankt Annæ Plads 13, København
- Bredgade 30-34, København
- Palægade 2-4 og 6-8, København
- Dalgas Have 15, Frederiksberg
- Frydenlund Company Park, Vedbæk

31. december 2010

Antal ejendomme	178
Areal, m ²	745.632
Markedsværdi (DKK mio.)	14.504
Årligt afkast i alt (%)	5,2

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.

Jeudans udlodning fastsættes hvert år på baggrund af en vurdering af Koncernens økonomiske udvikling og finansielle stilling. I de senere år har udlodningen udgjort 35-50% af resultat før kurs- og værdireguleringer.