

Jeudan køber 31 ejendomme for DKK 2 mia. (Atlasporteføljen)

Jeudan køber Landic Property Denmark A/S (tidligere Atlas Ejendomme A/S) med 31 ejendomme, primært i det centrale København

Kapitaludvidelse på DKK 700 mio.

Jeudan køber en større portefølje af ejendomme. Helt overvejende er der tale om velbeliggende kvalitetsejendomme i København, og investeringerne er i overensstemmelse med Jeudans strategi, som primært fokuserer på kontorejendomme i København.

Erhvervelsen sker efter købet af seks andre ejendomme i København 12. oktober 2009 (jfr. meddelelse nr. 173) for en samlet pris på DKK 1,2 mia. Inden for kort tid har Selskabet således øget sine investeringer med godt 30%. Jeudans samlede investeringer vil herefter udgøre knap DKK 13 mia., fordelt på 173 ejendomme og ca. 730.000 m².

“Mens den finansielle krise var intens, og ejendomsmarkedet var præget af uro, holdt vi en pause i investeringerne. Markedet er nu mere stabilt og prisniveauet passende, så tiden er inde til at genoptage Jeudans vækststrategi på et lønsomt grundlag,” siger Jeudans bestyrelsesformand Niels Heering, som fortsætter: “Vi er tilfredse med, at det blev Jeudan, som fik mulighed for at overtage den meget fine portefølje, som Mikael Goldschmidt samlede gennem mange år med passion og sans for kvalitet.”

Atlas-porteføljen, der overtages med virkning fra 1. oktober 2009, har et samlet areal på 150.000 m². Den gennemsnitlige handelsværdi er DKK 13.300 pr. m², og ejendommenes individuelle afkast udgør i Københavns-området 5-6% p.a. og udenfor Københavns-området 6-8% p.a.

Erhvervelsen af porteføljen sker gennem købet af samtlige aktier i Landic Property Denmark A/S, hvor Landic Property Denmarks ultimative moderselskab på Island, Landic Property hf er i betalingsstandsning. Den daglige organisation i det erhvervede selskab, Landic Property Denmark A/S, følger med til Jeudan.

Købet af aktierne og ejendommene vil indledningsvis blive finansieret ved en bridgefinansiering, der efterfølgende afløses af sædvanlig realkreditbelåning, og gennem en kapitaludvidelse i Jeudan A/S, jfr. nedenfor.

Ejendommene

Porteføljen er identisk med de ejendomme, der tidligere var ejet af Mikael Goldschmidts selskab Atlas Ejendomme A/S:

Holbergsgade 2-4, København K
Niels Juels Gade 5, København K
Tordenskjoldsgade 20-24/Holbergsgade 6, København K
Slotholmsgade 1-3, København K
Købmagergade 45/Skindergade 3, København K
Amaliegade 4, København K
Bredgade 75, København K
Fiolstræde 28, København K
Frederiksgade 7, København K
Gl. Mønt 17/Sværtegade 11, København K
Gl. Strand 40/Læderstræde 9, København K
Gl. Strand 44, København K
Gl. Strand 52/Naboløs 5, København K
Kompagnistræde 13-15 & 19/Knabrostræde 19 & 23/Snaregade 12-16, København K
Kompagnistræde 20 A-C/Knabrostræde 18, København K
Kompagnistræde 21/Knabrostræde 20, København K
Lille Kongensgade 16, st.tv., København K
Magstræde 10 A-C, København K
Magstræde 6, København K
Kristianiagade 1, København Ø
Esromgade 13-15/Hillerødgade 18-20, København N
Gl. Kongevej 174-176, Frederiksberg C
Sankt Knuds Vej 41, Frederiksberg C
Strandvejen 203, Hellerup

Flere af bygningerne er markante i det københavnske bybillede. De tre førstnævnte ejendomme udgør således den blok, der tidligere husede ØK's hovedsæde, og som er genbo til såvel Danmarks Nationalbank som Danske Bank på Holmens Kanal. Slotholmsgade 1-3 er det såkaldte Tietgens Hus, som ligger ved Knippelsbro i forlængelse af Christian IV's børsbygning på Slotsholmen.

I porteføljen indgår endvidere syv mindre ejendomme uden for København.

Kapitaludvidelse på DKK 700 mio.

Med de seneste erhvervelser vil Jeudans samlede investeringer udgøre knap DKK 13 mia. Ved årets begyndelse var de samlede investeringer DKK 9,3 mia. Efter kapitaludvidelsen på DKK 200 mio., som blev annonceret ved meddelelse nr. 173, vil egenkapitalen udgøre ca. DKK 3,2 mia.

For at sikre et fortsat robust kapitalgrundlag vil bestyrelsen herudover udnytte sin bemyndigelse til at udvide selskabets kapital gennem et udbud af nye aktier i begyndelsen af 2010.

Udbuddet forventes at tilføre Jeudan DKK 700 mio., og efter denne udvidelse vil selskabet have en egenkapital på ca. DKK 4 mia. Detaljerne i det planlagte udbud vil blive offentliggjort snarest muligt. Jeudan har udpeget Danske Bank som finansiell rådgiver ved kapitaludvidelsen. Aktierne vil blive udbudt med fortegningsret for aktionærene, og kapitaludvidelsen forventes at være garanteret.

Efter kapitaludvidelsen vil Jeudan ved en egenkapitalandel på niveauet 25 % igen have en opkøbskapacitet i størrelsesordenen DKK 2-3 mia.

Forventninger

På grund af den korte ejerperiode i 2009 forventes købet ikke at påvirke Jeudans tidligere offentliggjorte forventninger for indeværende år om et driftsresultat (EBVAT) på niveauet for 2008 (DKK 186 mio.). Omsætningen forventes at være på niveauet DKK 725-750 mio.

Koncernens likviditetsberedskab forventes fortsat at udgøre ca. DKK 1 mia.

Når de samlede transaktioner er gennemført, herunder kapitaludvidelserne på samlet ca. DKK 900 mio., forventes en årlig omsætning på knap DKK 1 mia. og et driftsresultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 250-275 mio., svarende til en stigning på op mod 50%.

Mere præcise forventninger vil blive offentliggjort i forbindelse med det forestående børsprospekt.

”Denne måneds investeringer styrker virksomhedens position og konkurrenceevne målt på såvel størrelse som indtjening. Vi byder Landic’s organisation velkommen til Jeudan-koncernen og ser frem til at fortsætte vor indsats for at skabe gode resultater – nu på et bredere grundlag,” siger Jeudans administrerende direktør Per Hallgren.

Jeudans rapport for 3. kvartal 2009 er planlagt offentliggjort 19. november 2009.

Meddelelse nr. 174
20. oktober 2009



Yderligere oplysninger:

Bestyrelsesformand Niels Heering, tlf. 33 41 41 41, mobil 40 17 75 31

Adm. direktør Per W. Hallgren, tlf. 70 10 60 70, mobil 20 20 92 66

Jeudan A/S, Sankt Annæ Plads 13, 1250 København K. Tlf. 70 10 60 70.

Jeudan er Danmarks største børsnoterede ejendomsvirksomhed. Koncernen investerer i og driver større kontorejendomme i København og detailejendomme i Storkøbenhavn og på Sjælland. Koncernen har desuden et bredt udbud af ejendomsrelaterede rådgivnings-, service- og bygningsydelser. Strategien sigter mod fortsat vækst og lønsomhed, baseret på værdierne ordentlighed, dygtighed og tilgængelighed. Koncernen har 310 medarbejdere. Selskabets aktier er noteret på NASDAQ OMX Copenhagen (JDAN). www.jeudan.dk.