

## **Årsregnskabsmeddelelse 2010**

**40%-stigning i driftsresultat (EBVAT) for 2010 til DKK 255 mio.**

**Forventning om yderligere fremgang på ca. 20% for 2011**

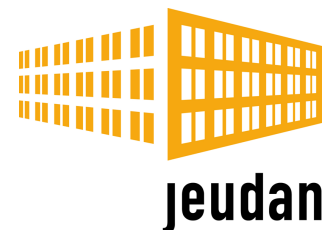
- Omsætning på DKK 1.015 mio. mod DKK 744 mio. i 2009, en stigning på 37%
- Vækst i EBIT på 31% til DKK 545 mio.
- Driftsresultat (EBVAT) på DKK 255 mio. – en stigning på 40%.
- Værdiregulering af ejendomme med DKK 293 mio. samt urealiserede kursgevinst på finansielle forpligtelser på DKK 227 mio.
- Realiserede kurstab som følge af omlægning af renteaftaler til lavere fremtidige rentesatser på DKK 450 mio.
- Årets resultat før skat DKK 306 mio. mod DKK 268 mio. i 2009.
- Ejendomsinvestering i 2010 på DKK 0,8 mia. – den samlede portefølje udgør ca. DKK 14 mia.
- Nye lejeaftaler i 2010 svarende til en årlig leje på knap DKK 100 mio. – mere end en fordobling i forhold til 2009 og tidligere år.
- Kapitaludvidelse i marts 2010 på DKK 1 mia.
- Egenkapitalandel på 31% og finansielle reserver på DKK 0,8 mia.
- Bestyrelsen foreslår et udbytte på DKK 11,00 pr. aktie.
- Der forventes en yderligere fremgang i driftsresultatet (EBVAT) for 2011 på ca. 20% til mere end DKK 300 mio. på baggrund af en omsætning på niveauet DKK 1,1 mia.

Yderligere oplysninger:

Per W. Hallgren, adm. direktør, tlf. 7010 6070

| <b>Fem års hovedtal</b><br>DKK mio.                    |          | 2006       | 2007       | 2008       | 2009       | <b>2010</b> |
|--|----------|------------|------------|------------|------------|-------------|
| <b>Resultatopgørelse</b>                               |          |            |            |            |            |             |
| Nettoomsætning   |          | 440        | 524        | 738        | 744        | 1.015       |
| Bruttoresultat   |          | 281        | 333        | 413        | 464        | 611         |
| Resultat før finansielle poster (EBIT)                 |          | 253        | 301        | 369        | 414        | 545         |
| <b>Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)</b> |          | <b>151</b> | <b>154</b> | <b>186</b> | <b>181</b> | <b>255</b>  |
| Resultat før skat                                      |          | 505        | 313        | -529       | 268        | 306         |
| Årets resultat   |          | 364        | 277        | -398       | 202        | 229         |
| <b>Balance (ultimo)</b>                                |          |            |            |            |            |             |
| Investeringsjendomme                                   |          | 5.814      | 8.746      | 9.347      | 12.972     | 14.084      |
| Samlede aktiver  |          | 6.045      | 8.827      | 9.426      | 13.070     | 14.204      |
| Egenkapital  |          | 2.480      | 3.429      | 2.955      | 3.281      | 4.383       |
| Forpligtelser  |          | 3.565      | 5.398      | 6.471      | 9.789      | 9.821       |
| <b>Pengestrømme</b>                                    |          |            |            |            |            |             |
| Driftsaktiviteter                                      |          | 113        | 137        | 90         | 160        | 200         |
| Investeringsaktiviteter                                |          | -345       | -818       | -788       | -764       | -773        |
| Finansieringsaktiviteter                               |          | 195        | 120        | 1.381      | -1.094     | 1.497       |
| Pengestrømme i alt                                     |          | -37        | -561       | 683        | -1.698     | 924         |
| <b>Regnskabsrelaterede nøgletal</b>                    |          |            |            |            |            |             |
| EBVAT/gns. egenkapital                                 | %        | 6,5        | 5,7        | 5,9        | 6,0        | 6,3         |
| Forrentning af egenkapital (ROE)                       | %        | 15,8       | 10,3       | -12,6      | 6,7        | 5,7         |
| Egenkapitalandel, ultimo                               | %        | 41,0       | 38,8       | 31,3       | 25,1       | 30,9        |
| Rentedækning   | x        | 2,32       | 2,00       | 2,01       | 1,76       | 1,86        |
| <b>Aktierelaterede nøgletal</b>                        |          |            |            |            |            |             |
| Aktiepris, ultimo (P)                                  | DKK      | 712        | 600        | 456        | 441        | 408         |
| Indre værdi, ultimo (IV)                               | DKK      | 429        | 483        | 416        | 434        | 414         |
| Pris/indre værdi (P/IV)                                | x        | 1,66       | 1,24       | 1,10       | 1,02       | 0,99        |
| EBIT pr. aktie (EBITPS)                                | DKK      | 43,9       | 50,0       | 52,0       | 57,8       | 55,4        |
| EBVAT pr. aktie (EBVATPS)                              | DKK      | 26,2       | 25,6       | 26,2       | 25,3       | 25,9        |
| Resultat pr. aktie (EPS)                               | DKK      | 63,2       | 46,1       | -56,1      | 28,2       | 23,3        |
| Pengestrømme pr. aktie (CFPS)                          | DKK      | 19,6       | 22,8       | 12,7       | 22,3       | 20,3        |
| Antal aktier, ultimo                                   | 1.000    | 5.775      | 7.097      | 7.097      | 7.562      | 10.586      |
| Markedsværdi   | DKK mio. | 4.114      | 4.258      | 3.236      | 3.335      | 4.319       |
| Udbytte pr. aktie (DPS)                                | DKK      | 10,0       | 11,0       | 11,0       | 11,0       | 11,0        |

## Selskabsmeddelelse nr. 206 1. marts 2011



Jeudan nåede i 2010 et driftsresultat på DKK 255 mio. før kurs- og værdireguleringer (EBVAT), en fremgang på 40%. For 2011 forventes en yderligere stigning i driftsresultatet til mindst DKK 300 mio. svarende til ca. 20%.

Efter en periode med urolige forhold på ejendomsmarkedet kom der atter gang i Jeudans investeringer i sidste del af 2009, og i det forløbne år og de første måneder af 2011 fortsatte linjen med investeringer for omkring DKK 1,3 mia.

Med de senere års investeringer og med Jeudans koncentration i København er Jeudan blevet en ganske synlig virksomhed i hovedstaden. Jeudan ønsker at udfylde denne rolle aktivt, konstruktivt og ansvarligt over for hovedstaden og dens mange hundrede tusinde indbyggere og gæster. Jeudan er gerne med, når vigtige opgaver skal løftes. Denne holdning kom blandt andet til udtryk ved sommerens opgradering af havnefronten (Ofelia Beach) ved Det Kongelige Skuespilhus og med opførelsen af Torvehallerne på Israels Plads, som ventes at åbne i sensommeren 2011. Tilsvarende projekter er på vej.

Jeudan-aktiens afkast var på 4,4% i 2010, opgjort som summen af udbytte, værdi af tegningsretter og ændring i aktieprisen. De fleste af Jeudans aktionærer har antageligt investeret langsigtet i overensstemmelse med Jeudans strategi og har derfor haft et afkast på over 15% om året i gennemsnit over de seneste ti år – en periode, der som bekendt har budt på både op- og nedture i økonomien, finansiel krise samt udsving på aktiemarkedet generelt og ejendomssektoren i særdeleshed.

At aktien er attraktiv for investorerne kom til udtryk i marts, hvor Selskabet udbød nye aktier for knap DKK 1,0 mia. Både hidtidige og nye aktionærer bakkede op om emissio-

nen, og de udbudte aktier blev tegnet i fuldt omfang. Baggrunden var investeringer i 2009 på samlet DKK 3,2 mia. og bestyrelsens ønske om at sikre et fortsat robust kapitalgrundlag og dermed et passende beredskab til en fortsættelse af væksten.

Jeudans investeringer skal passe til virksomhedens langsigtede strategi. Samtidig lægger Jeudan til stadighed vægt på lønsomheden i den løbende drift og på kunde-betjeningen. Denne forretningsmodel er overskuelig og har vist sig at være holdbar.

Jeudans fokus er investering i og drift af velbeliggende ejendomme, primært i Københavnsområdet. Lige som hovedstæderne i andre lande udvikler København sig positivt og er en attraktiv placering for virksomheder, organisationer og privatpersoner. Dermed er hovedstaden også et attraktivt marked for en ejendomsvirksomhed som Jeudan.

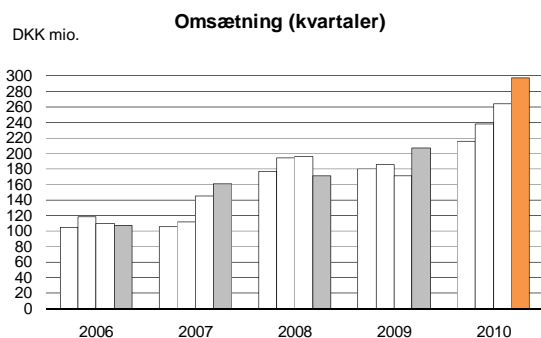
Jeudan udlejer velbeliggende og velholdte lokaler til virksomheder og organisationer, der værdsætter ordentlige og velfungerende forhold. Udlejningen suppleres med en bred vifte af serviceydelser i relation til ejendommene, leveret af Koncernens egne medarbejdere. I alle aktiviteter lægges vægt på ordentlighed, dygtighed og tilgængelighed.

### RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætningen og driftsresultatet (EBVAT) blev i 2010 som forventet ved årets begyndelse med en fremgang i driftsresultatet på 40% i forhold til 2009.

Nettoomsætningen udgjorde DKK 1.015 mio., EBIT blev DKK 545 mio. og driftsresultatet (EBVAT) DKK 255 mio.

Urealiserede gevinst og tab udgjorde netto DKK 520 mio. og realiseret gevinst og tab udgjorde netto DKK -469 mio.



Årets resultat før skat blev herefter DKK 306 mio. (2009: DKK 268 mio).

Bestyrelsen vurderer resultatet som tilfredsstillende.

### **Ejendomme**

Koncernen investerer i og varetager driften af velbeliggende erhvervs- og boligejendomme i København. Værdien af Koncernens ejendomsportefølje udgjorde pr. 31. december 2010 DKK 14 mia. fordelt på et samlet areal på ca. 745.000 m<sup>2</sup>.

*Lejeindtægter m.v.* udgjorde i fjerde kvartal 2010 DKK 189 mio. mod DKK 164 mio. i samme periode sidste år.

Årets samlede lejeindtægter m.v. udgjorde DKK 727 mio. mod DKK 559 mio. i 2009. Stigningen kan henføres til de foretagne ejendomsinvesteringer i fjerde kvartal 2009, investeringer foretaget i 2010 samt kontraktmæssige lejereguleringer i løbet af 2010. Den relativt gode udlejningssituation har også bidraget til et tilfredsstillende indtægtsniveau.

Efterspørgslen efter velfungerende kontor- og butiksarealer i Københavns centrum er fortsat robust, hvor en placering i hovedstaden er den naturlige præference for mange virksomheder. Jeudan har gennem 2010 haft en god aktivitet i genforhandlinger og genudlejninger af erhvervslejemål,

og der er indgået ny lejeaftaler med en samlet årsleje på DKK 85 mio. mod DKK 35 mio. i 2009, hvilket var på niveau med tidligere år. Der er dermed tale om mere end en fordobling af udlejningerne i 2010. Kontrakternes løbetid er 3-10 år, og de har dermed en trecifret millionværdi.

Fraflytninger fra erhvervslejemål var i 2010 på niveau med 2009, og svarer til en årsleje på DKK 45 mio. mod DKK 40 mio. i 2009.

På boligsiden har Jeudan i 2010 udlejet lejemål med en årlig leje på DKK 12 mio. og havde en afgang på DKK 7 mio.

Udlejningsprocenten i Jeudans ejendomsportefølje udgjorde 95,9 pr. 31. december 2010 (opgjort efter lejeværdi). Udlejningsprocenten primo året udgjorde 95,0. Udlejningsprocenten er inklusive de lejeantagelser, som Jeudan har modtaget i forbindelse med nyinvesteringer. Lejeantagelserne, der udløber i løbet af 2011, udgør 3,1% af ovennævnte udlejningsprocent.

Projektejendomme under ombygning, der udgør 0,9% af de samlede lejeindtægter, indgår ikke i ovennævnte opgørelse.

Den samlede udlejningsprocent på kontorejendomsmarkedet i Storkøbenhavn var ved udgangen af 2010 på 90,5 mod 90,9 ultimo 2009. Jeudan har således haft en højere udlejningsprocent end markedet generelt.

Ejendommens *driftsomkostninger* steg i fjerde kvartal fra DKK 38 mio. i 2009 til DKK 45 mio. i 2010. For hele 2010 udgjorde driftsomkostningerne DKK 144 mio. mod DKK 118 mio. året før. Stigningen kan primært henføres til de i 2009 og 2010 foretagne ejendomsinvesteringer.

*Bruttoresultatet* udgjorde for fjerde kvartal 2010 DKK 144 mio. mod DKK 126 mio. for samme periode sidste år.

For året som helhed udgjorde bruttoresultatet DKK 583 mio. mod DKK 441 mio. sidste år. Bruttoresultatet har udvist vækst de seneste fem år med gennemsnitligt 20% pr. år, hvor 2010 trækker gennemsnittet op med sine 32%.

### **Service**

Koncernen udbyder via datterselskabet Jeudan Servicepartner en bred vifte af ejendomsrelaterede rådgivnings-, service- og bygningsydelser.

Omsætningen i Jeudan Servicepartner udgjorde i fjerde kvartal 2010 DKK 126 mio. mod DKK 83 mio. samme periode sidste år. Omsætningen i hele året udgjorde DKK 399 mio. mod DKK 297 mio. sidste år, svarende til en stigning på 34%. Stigningen kan henføres til såvel bygningsområdet som serviceområdet og skyldes blandt andet den positive udvikling i kontorindretninger og servicekontrakter. Set over de seneste fem år har omsætningsstigningen gennemsnitligt været på 30% pr. år.

Drifts- og produktionsomkostninger steg tillige som følge af det høje aktivitetsniveau og udgjorde DKK 108 mio. i fjerde kvartal 2010 mod DKK 74 mio. i samme periode sidste år. For hele året udgjorde disse omkostninger DKK 363 mio. mod DKK 263 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 38%.

Bruttoresultatet i fjerde kvartal 2010 blev herefter DKK 18 mio. mod DKK 9 mio. for samme periode sidste år, hvilket udlignede den negative udvikling i årets første tre kvartaler. For hele 2010 blev bruttoresultat DKK 36 mio. mod DKK 34 mio. sidste år. Bruttomarginen blev dermed på 8,9%, hvilket er lidt lavere end tidligere, hvilket skyldes en relativ større anvendelse af underleverandører, hvor avancen er lavere end på eget arbejde. Yderligere har prissætningen på Jeudan Servicepartners ydelser været påvirket af markedsudviklingen, herunder stigende priskonkurrence.

### **Koncern**

Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde i fjerde kvartal 2010 DKK 20 mio. mod DKK 15 mio. i samme periode sidste år. For året som helhed steg administrationsomkostningerne fra DKK 50 mio. til DKK 66 mio. Stigningen kan henføres til udvidelse af organisationen. Med henblik på at imødegå den stigende konkurrence på udlejningsmarkedet er det primært de dele af organisationen, der varetager kommercielle aktiviteter og markedsføringsaktiviteter, som er udvidet. Hertil kommer forøgede markedsføringsomkostninger. Resultatet heraf kan blandt andet aflæses i genudlejning på knap DKK 100 mio. i 2010 jfr. ovenfor.

### Driftsresultat pr. segment

| DKK mio. | Ejendomme |      | Service |      | Eliminering |      | I alt |      |
|----------|-----------|------|---------|------|-------------|------|-------|------|
|          | 2010      | 2009 | 2010    | 2009 | 2010        | 2009 | 2010  | 2009 |

#### 4. kvartal

|                           |     |     |      |     |     |     |      |     |
|---------------------------|-----|-----|------|-----|-----|-----|------|-----|
| Nettooms. eksterne kunder | 188 | 164 | 109  | 43  | -   | -   | 297  | 207 |
| Nettooms. mellem segment  | 1   | 0   | 17   | 40  | -18 | -40 | 0    | 0   |
| Nettoomsætning i alt      | 189 | 164 | 126  | 83  | -18 | -40 | 297  | 207 |
| Driftsomkostninger        | -45 | -38 | -108 | -74 | 15  | 36  | -138 | -76 |
| Bruttoresultat            | 144 | 126 | 18   | 9   | -3  | -4  | 159  | 131 |

#### 1.-4. kvartal

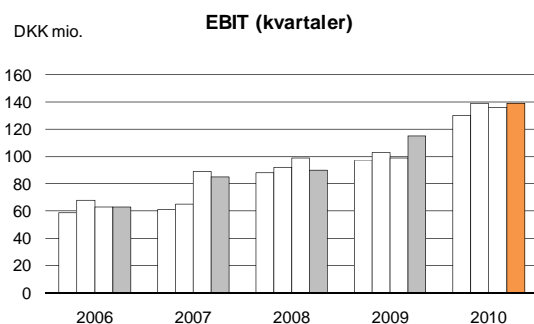
|                           |      |      |      |      |      |      |       |      |
|---------------------------|------|------|------|------|------|------|-------|------|
| Nettooms. eksterne kunder | 725  | 558  | 290  | 186  | -    | -    | 1.015 | 744  |
| Nettooms. mellem segment  | 2    | 1    | 109  | 111  | -111 | -112 | 0     | 0    |
| Nettoomsætning i alt      | 727  | 559  | 399  | 297  | -111 | -112 | 1.015 | 744  |
| Driftsomkostninger        | -144 | -118 | -363 | -263 | 103  | 101  | -404  | -280 |
| Bruttoresultat            | 583  | 441  | 36   | 34   | -8   | -11  | 611   | 464  |

Koncernens resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde herefter DKK 139 mio. for fjerde kvartal 2010 mod DKK 116 mio. for samme periode sidste år. For hele året udgjorde EBIT DKK 545 mio. mod DKK 414 mio. for samme periode sidste år, svarende til en stigning på 31%. Stigningen kan primært henføres til forøgelsen af Koncernens ejendomsinvesteringer samt forbedringer af ejendommenes drift. I 2010, hvor Jeudan udvidede aktiekapitalen med 40%, faldt EBIT pr. aktie fra DKK 57,8 til DKK 55,4.

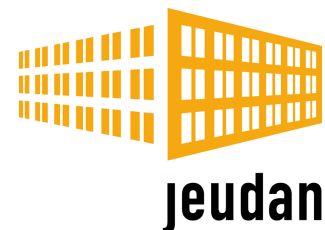
De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 68 mio. i fjerde kvartal 2010 mod DKK 72 mio. for samme periode sidste år. Faldet i fjerde kvartal kan henføres til Jeudans omlægning af renteaftaler til lavere rente. For hele året var nettoomkostningerne DKK 290 mio. mod DKK 233 mio. sidste år. Stigningen kan henføres til finansiering af nye investeringer i 4. kvartal 2009 og 2010, hvilket delvist modsvares af omlægning af renteaftaler i 2010.

De finansielle nettoomkostninger relaterer sig i al væsentlighed til finansiering af Ejendomme, da der i Jeudan Servicepartner alene er en beskeden pengebinding i driftsmateriel.

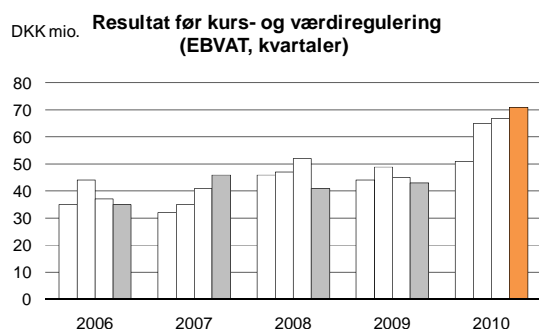
Driftsresultatet (EBVAT) udgjorde DKK 71 mio. i fjerde kvartal 2010 mod DKK 44 mio. for samme periode sidste år, svarende til en stigning på 61%. Årets driftsresultat blev DKK 255 mio. mod DKK 181 mio. sidste år, svarende til en stigning på 40%. Stigningen kan henføres til foretagne ejendomsinvesteringer samt omlægning af renteaftaler til en lavere rente. Driftsresultatet



## Selskabsmeddelelse nr. 206 1. marts 2011



pr. aktie er i 2010, hvor Jeudan tillige udvidede aktiekapitalen, steget til DKK 25,9 mod DKK 25,3 i 2009.



Driftsresultatet i forhold til den gennemsnitlige egenkapital steg fra 6,0% i 2009 til 6,3% i 2010.

*Måling af Koncernens ejendomme* resulterede i en værdiregulering på DKK 293 mio. i 2010 (2009: DKK 58 mio.), svarende til 2% af den bogførte værdi af Koncernens ejendomme. Reguleringen var sammensat af en nettoopskrivning på DKK 279 mio. som følge af en positiv udvikling i ejendommens driftsøkonomi m.m. og en nettoopskrivning på DKK 427 mio. som følge af justerede afkastprocenter (opskrivninger på DKK 606 mio. og nedskrivninger på DKK 179 mio.). Modsatrettet virker forøgede reservationer til ombygninger m.v. på DKK 413 mio. Jeudan har nedsat afkastprocenter på primære ejendomme i København med 0,25%, hvorimod ejendomme med en beliggenhed udenfor København generelt har fået øget afkastprocenten med mellem 0,25% og 2,00%.

Koncernens ejendomsportefølje pr. 31. december 2010 er herefter værdiansat til et gennemsnitligt afkast på 5,2% p.a. (2009: 5,4% p.a.), svarende til DKK 19.452 pr. m<sup>2</sup> (2009: DKK 18.198 pr. m<sup>2</sup>). Den gennem-

snitlige erhvervsleje udgør DKK 1.094 pr. m<sup>2</sup> (2009: DKK 1.091 pr. m<sup>2</sup>).

I løbet af efteråret 2010 har Jeudan indgået nye renteaftaler, der sikrer, at Jeudans fremtidige rentebetalinger vil ske til de på daværende tidspunkt lave rentesatser. Efter indgåelsen af de nye renteaftaler er renten steget, og på baggrund af renteforholdene pr. 31. december 2010 er der opgjort en samlet urealiseret kursgevinst på *Koncernens finansielle gældsforpligtelser* på DKK 227 mio. (2009: DKK -82 mio.).

De samlede urealiserede reguleringer af ejendomme og finansielle forpligtelser udgjorde således netto DKK 520 mio. i 2010 (2009: DKK -24 mio.).

*Koncernens realiserede gevinster og tab* udgjorde netto DKK -469 mio. (2009: DKK 110 mio.).

I tråd med Jeudans finansieringsstrategi valgte Jeudan, som følge af det lave renteniveau, i oktober og november 2010 at omlægge renteaftaler (renteswaps) for i alt DKK 6,5 mia. Omlægningen medførte et realiseret kurstab i 4. kvartal på DKK 369 mio., hvorefter de samlede realiserede tab for 2010, inkl. stempel og låneomkostninger m.m. udgjorde DKK 469 mio. De nye renteaftaler har en vægtet løbetid på 10-12 år og sikrer, at Jeudans fremtidige finansieringsomkostninger i renteaftalernes løbetid er fastlåst til de lave rentesatser på omlægningstidspunktet.

Efter de nævnte reguleringer udgjorde *resultat før skat* DKK 306 mio. i 2010 mod DKK 268 mio. i 2009.

*Skat af årets resultat* udgjorde DKK 77 mio. i 2010 mod DKK 66 mio. i 2009.

Herefter blev *årets resultat* i 2010 DKK 229 mio. mod DKK 202 mio. i 2009. Årets resul-

tat svarer til en forrentning af egenkapitalen på 5,7% i 2010 (2009: 6,7%), hvilket svarer til niveauet for de seneste fem års gennemsnit.

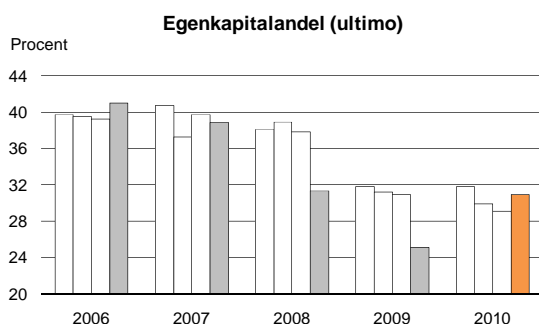
### BALANCE

*De samlede investeringer i ejendomme inklusive igangværende projekter* vedrørende ejendommene udgjorde DKK 14.084 mio. pr. 31. december 2010 mod DKK 12.972 mio. ultimo 2009. Stigningen kan henføres til årets nettoinvesteringer, forbedringer på den eksisterende portefølje samt nettoopskrivning af ejendommenes værdi.

*Likvide beholdninger* udgjorde DKK 3 mio. ultimo 2010, hvilket er på samme niveau som ultimo 2009.

*Koncernens egenkapital* udgjorde DKK 4.383 mio. ultimo 2010 mod DKK 3.281 mio. ultimo 2009. Nettoforøgelsen skyldes primært årets nettoresultat og emissionen i marts 2010, som gav et bruttoprovenu på DKK 983 mio.

Egenkapitalandelen udgjorde herefter 30,9% ultimo 2010 mod 25,1% ultimo 2009. Jeudan har hermed en opkøbskapacitet på niveauet DKK 2-3 mia.



*De langfristede forpligtelser* udgjorde DKK 8.399 mio. ultimo 2010 mod DKK 7.402 året før. Stigningen kan primært henføres til finansiering af ejendomsinvesteringer i

2010 samt optagelse af realkreditlån i ejendomme erhvervet ultimo 2009, hvor provenuet er anvendt til indfrielse af en kortfristet bridgefinansiering optaget i forbindelse med købet af disse ejendomme.

*De kortfristede forpligtelser* udgjorde DKK 1.422 mio. ultimo 2010 mod DKK 2.386 mio. ultimo 2009. Faldet kan henføres til indfrielse af bridgefinansiering, som beskrevet ovenfor.

### PENGESTRØMME OG LIKVIDITET

*Likviditeten fra de løbende driftsaktiviteter* udgjorde DKK 233 mio. i 2010 (2009: DKK 169 mio.). *Efter ændringer i driftskapitalen* udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 200 mio. i 2010 (2009: DKK 160 mio.), svarende til DKK 20,3 pr. aktie i 2010 mod DKK 22,3 pr. aktie i 2009.

*Likviditetspåvirkningen af investeringsaktiviteterne*, der omfatter Koncernens nettoinvesteringer i ejendomme udgjorde DKK -773 mio. i 2010 (2009: DKK -764 mio.).

*Likviditetspåvirkningen af finansieringsaktiviteterne*, der primært omfatter optagelser og indfrielse af lån samt kapitaludvidelser, udgjorde DKK 1.497 mio. i 2010 (2009: DKK -1.094 mio.). I 2010 indfriede Jeudan realkreditlån for DKK 2.462 mio. (2009: DKK 419 mio.) og optog nye realkredit- og banklån for DKK 3.250 mio. (2009: DKK 1.044 mio.). Endvidere gennemførte Jeudan en emission i marts 2010 med et bruttoprovenu på DKK 957 mio.

Hermed udgjorde *de samlede pengestrømme* DKK 924 mio. i 2010 (2009: DKK -1.698 mio.).

*Koncernens likviditetsreserve inklusive uudnyttede kreditfaciliteter* udgjorde DKK 757 mio. pr. 31. december 2010 (2009: DKK 907 mio.).



### **BEGIVENHEDER EFTER 31. DECEMBER 2010**

Jeudan har i 2011 købt en portefølje bestående af otte ejendomme i København til en samlet pris på DKK 459 mio. I forbindelse med handlen indtræder for så vidt angår to af ejendommene tilbudspligt til kunderne om erhvervelse af ejendommene ved omdannelse til andelsboligforening. Hvor vidt disse retter udnyttes, kendes ikke på nuværende tidspunkt. Ejendommene er erhvervet til et gennemsnitligt afkast på ca. 5% p.a. og en gennemsnitlig pris på ca. DKK 17.900 pr. m<sup>2</sup>.

Herudover er der ikke siden udgangen af 2010 indtruffet begivenheder, som i væsentligt omfang påvirker Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling.

### **FORVENTNINGER TIL 2011**

Jeudans fokusering på rentable investeringer og løbende driftsforbedringer i den eksisterende ejendomsportefølje vil fortsætte i 2011, og den løbende tætte opfølgning på eksisterende kundeforhold vil blive fastholdt.

På baggrund af Jeudans ejendomsportefølje samt aktiviteterne i Jeudan Servicepartner forventes en nettoomsætning på niveauet DKK 1,1 mia. (2010: DKK 1.015 mio.).

Jeudans finansiering består dels af real-kreditfinansiering med renteloft, dels af realkredit- og bankfinansiering med fast rente i en årrække. Derfor er den samlede finansieringsudgift forholdsvis forudsigelig.

Ledelsen forventer på denne baggrund et driftsresultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på mere end DKK 300 mio. i 2011, svarende til en stigning på ca. 20% i forhold til 2010 (DKK 255 mio.).

Jeudan vil fortsætte bestræbelserne på at øge ejendommens værdi gennem bygningsforbedringer og effektivisering af driften. Herved dannes grundlag for positive værdireguleringer af ejendommens værdi. Hertil kan komme værdireguleringer af såvel ejendomme som finansielle forpligtelser – positive som negative – som følge af udviklingen i priserne på ejendomsmarkedet og på de finansielle markeder.

Jeudan har kapitalmæssig styrke til at fortsætte investeringerne, når de rette muligheder foreligger, og fører løbende drøftelser herom. Drøftelserne kan resultere i yderligere investeringer i 2011.

*De her beskrevne forventninger indeholder udsagn om forventninger til omsætning og driftsresultat (EBVAT), der i deres natur er forbundet med risici og usikkerhedsfaktorer, hvilket kan medføre væsentlige afvigelser i forhold til det forventede. Usikkerhedsfaktorerne udgøres blandt andet af manglende leje- og serviceindtægter, forøgede omkostninger til drift og vedligeholdelse og i mindre grad renteutviklingen. For uddybning af disse og andre faktorer henvises til afsnittet om risikofaktorer i årsrapporten for 2010.*

### **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2009.

### **UDBYTTE OG GENERALFORSAMLING**

Bestyrelsen vil på generalforsamlingen stille forslag om udbetaling af udbytte på DKK 11,00 pr. aktie (2009: DKK 11,00), svarende til en udlodning på DKK 116 mio. Den resterende del af årets resultat foreslås overført til reserveerne.

På generalforsamlingen vil bestyrelsen endvidere stille forslag om godkendelse af Jeudans vederlagspolitik for bestyrelse og direktion samt retningslinjer for incitaments-

**Selskabsmeddelelse nr. 206**  
**1. marts 2011**



aflønning af direktionen, og den vil foreslå en ændring af vedtægternes § 10, stk. 1, hvorved rammen for størrelsen af bestyrelsen udvides til fire-seks medlemmer.

Jeudans ordinære generalforsamling afholdes 6. april 2011, kl. 16.30, i Moltkes Palæ 2, København K.

**Finanskalender**

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| 6. apr. 2011  | Generalforsamling         |
| 17. maj 2011  | Rapport for 1. kvartal    |
| 25. aug. 2011 | Rapport for 1.-2. kvartal |
| 17. nov. 2011 | Rapport for 1.-3. kvartal |
| 31. dec. 2011 | Regnskabsåret slutter     |

Årsrapporten forventes at foreligge i uge 9 via NASDAQ OMX Copenhagen og på Selskabets hjemmeside.

**BILAG**

Koncernens resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, hovedtal på kvartalsbasis og segmentoplysninger.

*Jeudan er en af Danmarks største børsnoterede ejendomsvirksomheder. Koncernen investerer i og driver kontor-, bolig- og detailejendomme i København. 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 400 medarbejdere. Selskabets aktier er noteret på NASDAQ OMX Copenhagen (JDAN). [www.jeudan.dk](http://www.jeudan.dk).*

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2010 for Jeudan A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af Koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af Koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2010.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen giver en retvisende redegørelse af udviklingen i Koncernens og moderselskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og Koncernens og moderselskabets finansielle stilling som helhed samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som Koncernen og moderselskabet står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 1. marts 2011

### **Direktionen**

Per W. Hallgren  
Adm. direktør

### **Bestyrelsen**

Niels Heering  
(formand)

Tommy Pedersen  
(næstformand)

Jens Erik Udsen

Hans Munk Nielsen

Stefan Ingildsen

## Resultatopgørelse

| (DKK 1.000)                                    | 4. kv.<br>2010 | 4. kv.<br>2009 | 2010           | 2009           |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsætning                                 | 296.986        | 206.844        | 1.015.413      | 743.750        |
| Driftsomkostninger                             | -137.636       | -76.016        | -404.541       | -279.709       |
| Bruttoresultat                                 | 159.350        | 130.828        | 610.872        | 464.041        |
| Administrationsomkostninger                    | -20.115        | -15.180        | -66.141        | -49.578        |
| Resultat før finansielle poster (EBIT)         | 139.235        | 115.648        | 544.731        | 414.463        |
| Finansielle indtægter                          | 1.393          | 1.172          | 6.599          | 5.170          |
| Finansielle omkostninger                       | -69.194        | -73.258        | -296.725       | -238.269       |
| <b>Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)</b> | <b>71.434</b>  | 43.562         | <b>254.605</b> | 181.364        |
| Urealiseret gevinst og tab                     | 879.068        | 49.029         | 520.034        | -23.889        |
| Realiseret gevinst og tab                      | -380.203       | -14.173        | -468.928       | 110.217        |
| Resultat før skat                              | 570.299        | 78.418         | 305.711        | 267.692        |
| Skat   | -144.122       | -17.833        | -76.917        | -65.670        |
| <b>Resultat</b>                                | <b>426.177</b> | <b>60.585</b>  | <b>228.794</b> | <b>202.022</b> |

## Totalindkomstopgørelse

| (DKK 1.000)                        | 4. kv.<br>2010 | 4. kv.<br>2009 | 2010    | 2009    |
|------------------------------------|----------------|----------------|---------|---------|
| Resultat                           | 426.177        | 60.585         | 228.794 | 202.022 |
| Anden totalindkomst                | 0              | 0              | 0       | 0       |
| Totalindkomst                      | 426.177        | 60.585         | 228.794 | 202.022 |
| Resultat pr. aktie (DKK)           | 40,30          | 8,20           | 23,27   | 28,18   |
| Resultat pr. aktie, udvandet (DKK) | 40,30          | 8,20           | 23,27   | 28,18   |

## Balance

| (DKK 1.000)                                  | 31. dec.<br>2010  | 31. dec.<br>2009  |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>AKTIVER</b>                               |                   |                   |
| Materielle aktiver:                          |                   |                   |
| Investeringsjendomme                         | 13.894.609        | 12.680.291        |
| Igangværende projekter investeringsejendomme | 189.528           | 291.459           |
| Driftsmateriel og inventar                   | 44.803            | 29.599            |
| Materielle aktiver i alt                     | 14.128.940        | 13.001.349        |
| Finansielle anlægsaktiver:                   |                   |                   |
| Udlån  | 2.136             | 0                 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt              | 2.136             | 0                 |
| <b>Langfristede aktiver i alt</b>            | <b>14.131.076</b> | <b>13.001.349</b> |
| Tilgodehavender:                             |                   |                   |
| Indestående Grundejernes Investeringsfond    | 4.003             | 4.006             |
| Igangværende arbejder                        | 6.348             | 9.144             |
| Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser  | 30.686            | 25.907            |
| Andre tilgodehavender                        | 25.447            | 24.332            |
| Periodeafgrænsningsposter                    | 2.875             | 2.190             |
| Tilgodehavender i alt                        | 69.359            | 65.579            |
| Likvide beholdninger                         | 3.454             | 2.789             |
| <b>Kortfristede aktiver i alt</b>            | <b>72.813</b>     | <b>68.368</b>     |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                         | <b>14.203.889</b> | <b>13.069.717</b> |

**Selskabsmeddelelse nr. 206**  
**1. marts 2011**



| (DKK 1.000)                               | <b>31. dec.<br/>2010</b> | <b>31. dec.<br/>2009</b> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>PASSIVER</b>                           |                          |                          |
| Egenkapital:                              |                          |                          |
| Aktiekapital                              | 1.058.645                | 756.175                  |
| Overført resultat                         | 3.324.779                | 2.525.282                |
| <b>Egenkapital i alt</b>                  | <b>4.383.424</b>         | <b>3.281.457</b>         |
| <br>                                      |                          |                          |
| Langfristede forpligtelser:               |                          |                          |
| Realkreditlån                             | 6.710.014                | 6.144.169                |
| Finansieringsinstitutter                  | 788.422                  | 442.674                  |
| Deposita                                  | 138.118                  | 107.527                  |
| Udskudt skat                              | 756.480                  | 702.848                  |
| Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser | 5.506                    | 4.800                    |
| <b>Langfristede forpligtelser i alt</b>   | <b>8.398.540</b>         | <b>7.402.018</b>         |
| <br>                                      |                          |                          |
| Kortfristede forpligtelser:               |                          |                          |
| Realkreditlån                             | 68.412                   | 90.476                   |
| Finansieringsinstitutter                  | 1.162.494                | 2.063.916                |
| Deposita                                  | 71.057                   | 87.072                   |
| Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser | 59                       | 60                       |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder       | 10.274                   | 19.029                   |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser  | 33.985                   | 24.534                   |
| Selskabsskat                              | 1.934                    | 759                      |
| Anden gæld                                | 44.486                   | 56.397                   |
| Periodeafgrænsningsposter                 | 29.224                   | 43.999                   |
| <b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>   | <b>1.421.925</b>         | <b>2.386.242</b>         |
| <br>                                      |                          |                          |
| <b>Forpligtelser i alt</b>                | <b>9.820.465</b>         | <b>9.788.260</b>         |
| <br>                                      |                          |                          |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                     | <b>14.203.889</b>        | <b>13.069.717</b>        |

## Egenkapitaloppgørelse

| DKK 1.000                            | Aktie-<br>kapital | Overført<br>resultat* | Egenkapital<br>i alt |
|--------------------------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>EGENKAPITAL 1. JANUAR 2009</b>    | <b>709.663</b>    | <b>2.245.449</b>      | <b>2.955.112</b>     |
| Aktieemission                        | 46.512            | 153.488               | 200.000              |
| Betalt udbytte                       | -                 | -78.063               | -78.063              |
| Udbytte af egne aktier               | -                 | 90                    | 90                   |
| Køb af egne aktier                   | -                 | -7.345                | -7.345               |
| Salg af egne aktier                  | -                 | 9.641                 | 9.641                |
| Totalindkomst for regnskabsåret      | -                 | 202.022               | 202.022              |
| <b>EGENKAPITAL 1. JANUAR 2010</b>    | <b>756.175</b>    | <b>2.525.282</b>      | <b>3.281.457</b>     |
| Aktieemission                        | 302.470           | 680.557               | 983.027              |
| Emissionsudgifter                    | -                 | -25.797               | -25.797              |
| Betalt udbytte                       | -                 | -78.063               | -78.063              |
| Køb af egne aktier                   | -                 | -5.994                | -5.994               |
| Totalindkomst for regnskabsåret      | -                 | 228.794               | 228.794              |
| <b>EGENKAPITAL 31. DECEMBER 2010</b> | <b>1.058.645</b>  | <b>3.324.779</b>      | <b>4.383.424</b>     |

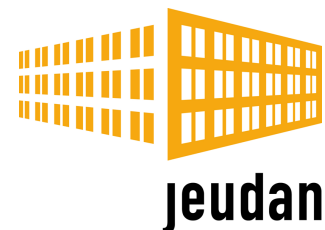
\* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 31. december 2010 med t.DKK 1.846.374 (1. januar 2010: t.DKK 1.165.817; 1. januar 2009: t.DKK 1.012.329).

## Pengestrømsopgørelse

| DKK 1.000  | 4. kvrt.<br>2010  | 4. kvrt.<br>2009  | 2010              | 2009              |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Resultat før finansielle poster (EBIT)                 | 139.235           | 115.648           | 544.731           | 414.463           |
| Modtagne finansielle indtægter                         | 1.706             | 1.172             | 6.599             | 5.170             |
| Betalte finansielle omkostninger                       | -73.429           | -76.049           | -309.204          | -248.677          |
| Regnskabsmæssige afskr./nedskr.                        | 4.479             | 2.997             | 15.429            | 11.416            |
| Betalt selskabsskat                                    | -22.967           | -10.728           | -24.654           | -13.016           |
| <b>Pengestrømme før ændring i driftskapital</b>        | <b>49.024</b>     | <b>33.040</b>     | <b>232.901</b>    | <b>169.356</b>    |
| Ændringer i driftskapital:                             |                   |                   |                   |                   |
| Tilgodehavender  | 13.512            | 5.599             | -1.869            | -12.587           |
| Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser              | -24               | 93                | 337               | -124              |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser mm            | -14.548           | 11.925            | -31.780           | 3.071             |
| <b>Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt</b>        | <b>47.964</b>     | <b>50.657</b>     | <b>199.589</b>    | <b>159.716</b>    |
| Igangværende projekter investeringsejendomme           | -89.463           | -90.192           | -306.213          | -327.298          |
| Forbedringer investeringsejendomme                     | -9.067            | 675               | -26.355           | -3.560            |
| Køb af investeringsejendomme med fradrag af deposita   | -401.138          | -363.763          | -737.918          | -363.763          |
| Salg af investeringsejendomme med fradrag af deposita  | -11.035           | 0                 | 325.234           | 0                 |
| Virksomhedsovertagelse                                 | 0                 | -58.568           | 0                 | -58.568           |
| Udlån  | -2.137            | 0                 | -2.137            | 0                 |
| Likvide beholdninger som er deponeret                  | 15                | -451              | 451               | -451              |
| Driftsmateriel og inventar, netto                      | -4.233            | -4.790            | -25.711           | -10.334           |
| <b>Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt</b>  | <b>-517.058</b>   | <b>-517.089</b>   | <b>-772.649</b>   | <b>-763.974</b>   |
| Indfrielse af realkreditlån                            | -1.434.487        | -179.359          | -2.462.480        | -418.684          |
| Indfrielse af lån hos finansieringsinstitutter         | 0                 | -1.731.415        | -32.542           | -1.747.415        |
| Optagelse af realkreditlån                             | 1.047.837         | 165.718           | 2.828.606         | 1.044.352         |
| Optagelse af lån hos finansieringsinstitutter          | 421.443           | 0                 | 421.443           | 0                 |
| Afdrag på realkreditlån                                | -16.900           | -10.827           | -89.955           | -65.558           |
| Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter             | -16.315           | -9.300            | -41.715           | -35.100           |
| Modtagne deposita, netto                               | -3.473            | 818               | 508               | 4.284             |
| Aktieemission, netto                                   | 0                 | 200.000           | 957.230           | 200.000           |
| Betalt udbytte   | 0                 | 0                 | -78.063           | -77.973           |
| Køb af egne aktier                                     | -3.221            | 0                 | -5.994            | -7.345            |
| Salg af egne aktier                                    | 0                 | 7.264             | 0                 | 9.641             |
| <b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt</b> | <b>-5.116</b>     | <b>-1.557.101</b> | <b>1.497.038</b>  | <b>-1.093.798</b> |
| <b>Pengestrømme i alt</b>                              | <b>-474.210</b>   | <b>-2.023.533</b> | <b>923.978</b>    | <b>-1.698.056</b> |
| Likviditet primo                                       | -624.708          | -585              | -2.022.896        | -326.062          |
| Tilgang ved virksomhedsovertagelse                     | 0                 | 1.222             | 0                 | 1.222             |
| <b>Likviditet ultimo</b>                               | <b>-1.098.918</b> | <b>-2.022.896</b> | <b>-1.098.918</b> | <b>-2.022.896</b> |



**Selskabsmeddelelse nr. 206**  
**1. marts 2011**



**Specifikation:**

|  |  |                   |                   |                   |                   |
|--|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Likvide beholdninger ifølge regnskab             |  | 3.454             | 2.789             | 3.454             | 2.789             |
| Likvide beholdninger som er deponeret            |  | 0                 | -451              | 0                 | -451              |
| Træk på driftskreditter inkl. bridgefinansiering |  | -1.102.372        | -2.025.234        | -1.102.372        | -2.025.234        |
| <b>Likviditet ultimo</b>                         |  | <b>-1.098.918</b> | <b>-2.022.896</b> | <b>-1.098.918</b> | <b>-2.022.896</b> |

|  |  |                |                |                |                |
|--|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Garanterede kreditfaciliteter inkl. bridgefinansiering |  | 1.856.000      | 2.930.000      | 1.856.000      | 2.930.000      |
| <b>Finansielle reserver ultimo</b>                     |  | <b>757.082</b> | <b>907.104</b> | <b>757.082</b> | <b>907.104</b> |

**Hovedtal på kvartalsbasis**

| DKK mio. | 4. kvrt.<br>2008 | 1. kvrt.<br>2009 | 2. kvrt.<br>2009 | 3. kvrt.<br>2009 | 4. kvrt.<br>2009 | 1. kvrt.<br>2010 | 2. kvrt.<br>2010 | 3. kvrt.<br>2010 | 4. kvrt.<br>2010 |
|----------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|----------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|

**Resultatopgørelse**

|  |      |     |     |     |     |     |      |      |           |
|--|------|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|-----------|
| Nettoomsætning                         | 171  | 180 | 186 | 171 | 207 | 216 | 238  | 264  | 297       |
| Bruttoresultat                         | 102  | 110 | 114 | 109 | 131 | 146 | 156  | 150  | 159       |
| Resultat før finansielle poster (EBIT) | 90   | 97  | 103 | 99  | 115 | 130 | 139  | 137  | 139       |
| <b>Resultat før kurs- og værdireg.</b> | 41   | 44  | 49  | 45  | 43  | 51  | 65   | 68   | <b>71</b> |
| Resultat før skat                      | -891 | 101 | 116 | -28 | 79  | 35  | -197 | -102 | 570       |
| Resultat                               | -667 | 76  | 87  | -21 | 60  | 27  | -147 | -77  | 426       |

**Balance (ultimo)**

|                            |       |       |       |       |        |        |        |        |        |
|----------------------------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Investeringsejendomme m.m. | 9.347 | 9.421 | 9.513 | 9.598 | 12.972 | 13.243 | 13.344 | 13.475 | 14.084 |
| Samlede aktiver            | 9.426 | 9.542 | 9.744 | 9.745 | 13.070 | 13.409 | 13.488 | 13.606 | 14.204 |
| Egenkapital                | 2.955 | 3.033 | 3.038 | 3.014 | 3.281  | 4.266  | 4.039  | 3.962  | 4.383  |

**Pengestrømme**

|                          |      |     |     |     |        |      |     |      |      |
|--------------------------|------|-----|-----|-----|--------|------|-----|------|------|
| Driftsaktiviteter        | 25   | 47  | 26  | 36  | 51     | 41   | 45  | 66   | 48   |
| Investeringsaktiviteter  | -258 | -72 | -91 | -84 | -517   | -135 | -17 | -104 | -517 |
| Finansieringsaktiviteter | 391  | 72  | 425 | -34 | -1.557 | 473  | 667 | 362  | -5   |

## Segmentoplysninger 4. kv. 2010

| DKK 1.000   | Ejendomme      | Service        | Eliminering    | Koncern i alt     |
|---|----------------|----------------|----------------|-------------------|
| Nettoomsætning, eksterne kunder   | 188.694        | 108.292        | 0              | 296.986           |
| Nettoomsætning, mellem segmenter  | 555            | 17.787         | -18.342        | 0                 |
| <b>Nettoomsætning</b>   | <b>189.249</b> | <b>126.079</b> | <b>-18.342</b> | <b>296.986</b>    |
| Driftsomkostninger  | -45.296        | -107.670       | 15.330         | -137.636          |
| <b>Bruttoresultat</b>   | <b>143.953</b> | <b>18.409</b>  | <b>-3.012</b>  | <b>159.350</b>    |
| Administrationsomkostninger   | -17.052        | -3.237         | 174            | -20.115           |
| Finansielle poster, netto   | -68.941        | 529            | 0              | -68.412           |
| Urealiseret gevinst og tab  | 879.068        | 0              | 0              | 879.068           |
| Realiseret gevinst og tab   | -380.203       | 0              | 0              | -380.203          |
| <b>Segmentresultat</b>  | <b>556.825</b> | <b>15.701</b>  | <b>-2.838</b>  | <b>569.688</b>    |
| Ikke-fordelte finansielle poster  | -              | -              | -              | 611               |
| <b>Resultat før skat</b>  | -              | -              | -              | <b>570.299</b>    |
| Skat af periodens resultat  | -              | -              | -              | -144.122          |
| <b>Periodens resultat</b>   | -              | -              | -              | <b>426.177</b>    |
| Segment aktiver   | 14.113.129     | 985.888        | -937.498       | 14.161.519        |
| Ikke-fordelte aktiver   | -              | -              | -              | 42.370            |
| <b>Aktiver i alt</b>  | -              | -              | -              | <b>14.203.889</b> |
| Segment forpligtelser   | 8.644.075      | 914.004        | -861.320       | 8.696.759         |
| Ikke-fordelte forpligtelser   | -              | -              | -              | 1.123.706         |
| <b>Forpligtelser i alt</b>  | -              | -              | -              | <b>9.820.465</b>  |
| Tilgang af langfristede materielle aktiver  | 202.133        | 3.335          |                |                   |
| Afskrivninger   | 1.268          | 1.780          |                |                   |
| Periodens regulering af nedskrivning til i-mødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift | 408            | -51            |                |                   |

## Segmentoplysninger 4. kv. 2009

| DKK 1.000  | Ejendomme      | Service       | Eliminering    | Koncern i alt     |
|--|----------------|---------------|----------------|-------------------|
| Nettoomsætning, eksterne kunder  | 163.364        | 43.480        | 0              | 206.844           |
| Nettoomsætning, mellem segmenter   | 340            | 39.934        | -40.274        | 0                 |
| <b>Nettoomsætning</b>  | <b>163.704</b> | <b>83.414</b> | <b>-40.274</b> | <b>206.844</b>    |
| Driftsomkostninger   | -37.481        | -74.933       | 36.398         | -76.016           |
| <b>Bruttoresultat</b>  | <b>126.223</b> | <b>8.481</b>  | <b>-3.876</b>  | <b>130.828</b>    |
| Administrationsomkostninger  | -13.210        | -3.440        | 1.470          | -15.180           |
| Finansielle poster, netto  | -66.640        | 698           | -2             | -65.944           |
| Urealiseret gevinst og tab   | 49.029         | 0             | 0              | 49.029            |
| Realiseret gevinst og tab  | -14.173        | 0             | 0              | -14.173           |
| <b>Segmentresultat</b>   | <b>81.229</b>  | <b>5.739</b>  | <b>-2.408</b>  | <b>84.560</b>     |
| Ikke-fordelte finansielle poster   | -              | -             | -              | -6.142            |
| <b>Resultat før skat</b>   | -              | -             | -              | <b>78.418</b>     |
| Skat af periodens resultat   | -              | -             | -              | -17.833           |
| <b>Periodens resultat</b>  | -              | -             | -              | <b>60.585</b>     |
| Segment aktiver  | 12.996.125     | 672.460       | -638.108       | 13.030.477        |
| Ikke-fordelte aktiver  | -              | -             | -              | 39.240            |
| <b>Aktiver i alt</b>   | -              | -             | -              | <b>13.069.717</b> |
| Segment forpligtelser  | 7.685.463      | 620.758       | -579.849       | 7.726.372         |
| Ikke-fordelte forpligtelser  | -              | -             | -              | 2.061.888         |
| <b>Forpligtelser i alt</b>   | -              | -             | -              | <b>9.788.260</b>  |
| Tilgang af langfristede materielle aktiver   | 2.989.014      | 4.451         |                |                   |
| Afskrivninger  | 732            | 1.103         |                |                   |
| Periodens regulering af nedskrivning til i-mødegåelse af tab på tilgodehavender, indtægt | -144           | 0             |                |                   |

## Segmentoplysninger 2010

|   | Ejendomme      | Service        | Eliminering     | Koncern i alt     |
|---|----------------|----------------|-----------------|-------------------|
| Nettoomsætning, eksterne kunder   | 725.681        | 289.732        | 0               | 1.015.413         |
| Nettoomsætning, mellem segmenter  | 1.797          | 108.845        | -110.642        | 0                 |
| <b>Nettoomsætning</b>   | <b>727.478</b> | <b>398.577</b> | <b>-110.642</b> | <b>1.015.413</b>  |
| Driftsomkostninger  | -144.087       | -363.268       | 102.814         | -404.541          |
| <b>Bruttoresultat</b>   | <b>583.391</b> | <b>35.309</b>  | <b>-7.828</b>   | <b>610.872</b>    |
| Administrationsomkostninger   | -56.934        | -11.829        | 2.622           | -66.141           |
| Finansielle poster, netto   | -295.014       | 1.871          | 0               | -293.143          |
| Urealiseret gevinst og tab  | 520.034        | 0              | 0               | 520.034           |
| Realiseret gevinst og tab   | -468.928       | 0              | 0               | -468.928          |
| <b>Segmentresultat</b>  | <b>282.549</b> | <b>25.351</b>  | <b>-5.206</b>   | <b>302.694</b>    |
| Ikke-fordelte finansielle poster  | -              | -              | -               | 3.017             |
| <b>Resultat før skat</b>  | -              | -              | -               | <b>305.711</b>    |
| Skat af årets resultat  | -              | -              | -               | -76.917           |
| <b>Årets resultat</b>   | -              | -              | -               | <b>228.794</b>    |
| Segment aktiver   | 14.113.129     | 985.888        | -937.498        | 14.161.519        |
| Ikke-fordelte aktiver   | -              | -              | -               | 42.370            |
| <b>Aktiver i alt</b>  | -              | -              | -               | <b>14.203.889</b> |
| Segment forpligtelser   | 8.644.075      | 914.004        | -861.320        | 8.696.759         |
| Ikke-fordelte forpligtelser   | -              | -              | -               | 1.123.706         |
| <b>Forpligtelser i alt</b>  | -              | -              | -               | <b>9.820.465</b>  |
| Tilgang af langfristede materielle aktiver  | 845.931        | 22.215         |                 |                   |
| Afskrivninger   | 4.920          | 6.116          |                 |                   |
| Årets regulering af nedskrivning til i-mødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift | 2.723          | 50             |                 |                   |

## Segmentoplysninger 2009

|   | Ejendomme      | Service        | Eliminering     | Koncern i alt     |
|---|----------------|----------------|-----------------|-------------------|
| Nettoomsætning, eksterne kunder   | 557.222        | 186.528        | 0               | 743.750           |
| Nettoomsætning, mellem segmenter  | 1.394          | 110.870        | -112.264        | 0                 |
| <b>Nettoomsætning</b>   | <b>558.616</b> | <b>297.398</b> | <b>-112.264</b> | <b>743.750</b>    |
| Driftsomkostninger  | -117.748       | -263.237       | 101.276         | -279.709          |
| <b>Bruttoresultat</b>   | <b>440.868</b> | <b>34.161</b>  | <b>-10.988</b>  | <b>464.041</b>    |
| Administrationsomkostninger   | -41.739        | -11.557        | 3.718           | -49.578           |
| Finansielle poster, netto   | -231.482       | 2.269          | -5              | -229.218          |
| Urealiseret gevinst og tab  | -23.889        | 0              | 0               | -23.889           |
| Realiseret gevinst og tab   | 110.217        | 0              | 0               | 110.217           |
| <b>Segmentresultat</b>  | <b>253.975</b> | <b>24.873</b>  | <b>-7.275</b>   | <b>271.573</b>    |
| Ikke-fordelte finansielle poster  | -              | -              | -               | -3.881            |
| <b>Resultat før skat</b>  | -              | -              | -               | <b>267.692</b>    |
| Skat af årets resultat  | -              | -              | -               | -65.670           |
| <b>Årets resultat</b>   | -              | -              | -               | <b>202.022</b>    |
| <br>  |                |                |                 |                   |
| Segment aktiver   | 12.996.125     | 672.460        | -638.108        | 13.030.477        |
| Ikke-fordelte aktiver   | -              | -              | -               | 39.240            |
| <b>Aktiver i alt</b>  | -              | -              | -               | <b>13.069.717</b> |
| <br>  |                |                |                 |                   |
| Segment forpligtelser   | 7.685.463      | 620.758        | -579.849        | 7.726.372         |
| Ikke-fordelte forpligtelser   | -              | -              | -               | 2.061.888         |
| <b>Forpligtelser i alt</b>  | -              | -              | -               | <b>9.788.260</b>  |
| <br>  |                |                |                 |                   |
| Tilgang af langfristede materielle aktiver  | 3.238.730      | 5.842          |                 |                   |
| Afskrivninger   | 3.460          | 4.554          |                 |                   |
| Årets regulering af nedskrivning til i-mødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift | 3.829          | -24            |                 |                   |