

Delårsrapport for 1.-2. kvartal 2012

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 183 mio. – en stigning på 12% i forhold til 1. halvår 2011

- Omsætning på DKK 577 mio. mod DKK 583 mio. samme periode sidste år.
- Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 183 mio. mod DKK 163 mio. samme periode sidste år.
- Positive urealiserede værdireguleringer af ejendomme på DKK 122 mio. Urealiserede kurstab på finansielle forpligtelser på DKK 219 mio. som følge af det lave renteniveau.
- Periodens resultat før skat på DKK 86 mio. mod DKK 278 mio. samme periode sidste år, hvor 2012 er påvirket af de urealiserede kurstab på finansielle forpligtelser.
- Nyinvesteringer i København på ca. DKK 800 mio.
- Likviditetsberedskab på ca. DKK 800 mio.
- Jeudan har i første halvår 2012 indgået lejekontrakter med en årlig leje på ca. DKK 84 mio. mod DKK 44 mio. i samme periode sidste år.
- Jeudan fastholder sine tidligere offentliggjorte forventninger om et driftsresultat (EBVAT) for 2012 på niveauet DKK 350-390 mio. – svarende til en stigning på 15-20% i forhold til 2011 (2011: DKK 308 mio.) – på baggrund af en omsætning på ca. DKK 1,2 mia.

Yderligere oplysninger:

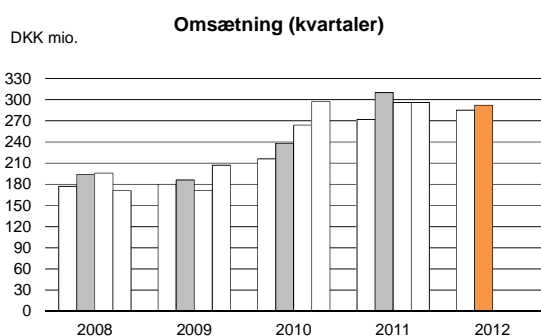
Per W. Hallgren, adm. direktør, tlf. 7010 6070

Jeudan er Danmarks største børsnoterede ejendoms- og servicevirksomhed. Koncernen investerer i og driver større kontor-, bolig- og detailejendomme i København. Koncernen tilbyder i Jeudan Servicepartnere et bredt udbud af ejendomsrelaterede rådgivnings-, service- og bygningsydelser. Strategien sigter mod fortsat vækst og lønsomhed, baseret på kerneværdierne ordentlighed, dygtighed og tilgængelighed. Koncernen har 400 medarbejdere. Selskabets aktier er noteret på NASDAQ OMX Copenhagen (JDAN). www.jeudan.dk.

DKK mio.	2. kvrt. 2012	2. kvrt. 2011	1.-2. kvrt. 2012	1.-2. kvrt. 2011	2011	
Resultatopgørelse						
Nettoomsætning	292	310	577	583	1.174	
Bruttoresultat	185	177	348	333	654	
Resultat før finansielle poster (EBIT)	164	160	306	300	585	
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	99	90	183	163	308	
Resultat før skat	-159	-4	86	278	-334	
Resultat	-119	-3	64	207	-251	
Balance (ultimo)						
Investeringsejendomme m.m.	16.064	14.903	16.064	14.903	15.319	
Samlede aktiver	16.831	15.044	16.831	15.044	15.566	
Egenkapital	3.964	4.474	3.964	4.474	4.016	
Forpligtelser	12.867	10.570	12.867	10.570	11.550	
Pengestrømme						
Driftsaktiviteter	97	74	207	148	242	
Investeringsaktiviteter	-459	-175	-1.125	-354	-705	
Finansieringsaktiviteter	-76	874	411	1.115	1.248	
Pengestrømme i alt	-438	773	-507	909	785	
Regnskabsrelaterede nøgletal						
EBVAT/gns. egenkapital*	%	2,5	2,1	4,6	3,7	7,4
Forrentning af egenkapital (ROE)*	%	-3,0	-0,1	1,6	4,7	-6,1
Egenkapitalandel, ultimo	%	23,6	29,7	23,6	29,7	25,8
Rentedækning	x	2,44	2,30	2,42	2,18	2,07
Aktierelaterede nøgletal						
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	440	423	440	423	380
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK	374	423	374	423	379
Pris/indre værdi (P/BV)	x	1,18	1,00	1,18	1,00	1,00
EBIT pr. aktie (EBITPS)*	DKK	15,6	15,2	29,0	28,4	55,3
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)*	DKK	9,4	8,5	17,3	15,4	29,2
Resultat pr. aktie (EPS)*	DKK	-11,2	-0,3	6,1	19,6	-23,7
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)*	DKK	9,1	7,0	19,6	14,0	22,9
Antal aktier, ultimo	1.000	10.586	10.586	10.586	10.586	10.586
Markedsværdi	DKK mio.	4.658	4.478	4.658	4.478	4.023

* Ikke omregnet til årsbasis

Jeudan-Koncernens omsætning i andet kvartal 2012 udgjorde DKK 292 mio. mod DKK 310 mio. i samme periode sidste år. År til dato udgjorde omsætningen DKK 577 mio. mod DKK 583 mio. for samme periode sidste år. Udviklingen dækker over en stigning i ejendomssegmentet og et fald i Jeudan Servicepartner. Faldet i Jeudan Servicepartner, der var forventet, kan henføres til, at der i første halvår 2011 var flere større igangværende byggesager, herunder opførelse af Torvehallerne.



Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde i andet kvartal 2012 DKK 99 mio. mod DKK 90 mio. samme periode sidste år. År til dato udgjorde resultatet før kurs- og værdireguleringer DKK 183 mio. mod DKK 163 mio. for samme periode sidste år, svarende til en stigning på 12%.

Resultatet for første halvår 2012 følger forventningerne.

Udlejning og investeringer

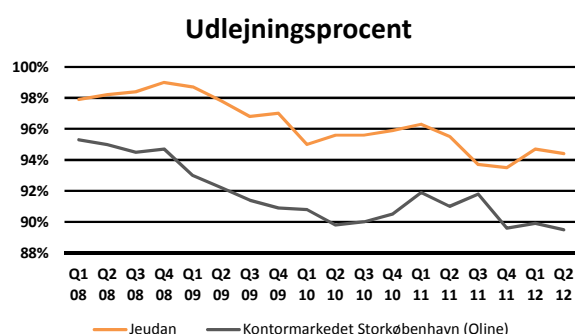
Efterspørgslen på velfungerende kontor- og butiksljemål i Københavns Centrum er stabil på et lavt niveau, hvor den samfundsøkonomiske usikkerhed fortsat synes at reducere efterspørgslen efter erhvervslejemål. Der har dog været en positiv tendens at spore i de seneste måneder.

Jeudan har i første halvår 2012 haft en tilfredsstillende aktivitet i genforhandlinger og genudlejlninger af erhvervslejemål. Jeudan har indgået kontrakter med en årlig leje på ca. 84 mio. mod DKK 44 mio. i første halvår 2011 – en stigning på 91%. Alene i andet kvartal 2012 har Jeudan indgået kontrakter med en årlig leje på ca. DKK 57 mio.

Fraflytninger i første halvår 2012 svarer til en årsleje på DKK 22 mio., hvilket er identisk med samme periode sidste år.

Udlejningsprocenten i Jeudans ejendomsportefølje pr. 30. juni 2012 udgjorde 94,4 (opgjort efter lejeværdi) mod 93,5 ved årsskiftet 2011/2012, svarende til en stigning i udlejningsprocenten på 0,9 procentpoint.

Den samlede kontorudlejningsprocent for ejendomsmarkedet i Storkøbenhavn havde ved udgangen af juni 2012 en udlejningsprocent på 89,5 mod 89,6 ved årsskiftet 2011/2012, svarende til et fald i udlejningsprocenten på 0,1 procentpoint.



Jeudan har i andet kvartal 2012 med virkning pr. 1. juli 2012 erhvervet ejendomme Dampfærgevej 3, Gothersgade 3-5, Kongens Nytorv 26, Niels Hemmingsens Gade 20, Overgaden oven Vandet 8-10, Valkendorfsvej 13 og Valkendorfsvej 19 for samlet DKK 349 mio., svarende til ca.

DKK 27.000 pr. m² og med et gennemsnitligt afkast på godt 5% p.a.

Det er Jeudans vurdering, at udbuddet af investeringsejendomme i fri handel er stigende, ligesom det er Jeudans opfattelse, at forskellen mellem købers og sælgers prisforventninger er indsnævret. Flertallet af udbudte ejendomme er dog af en generel ringe kvalitet og udbuddet af velbeliggende og attraktive ejendomme er forholdsvist lavt. For så vidt angår nyopførte boligejendomme samt detailejendomme på Strøget er der pæn interesse fra udenlandske investorer, og der er de seneste måneder gennemført en del transaktioner med denne type ejendomme til stigende priser.

Investeringssejendomme

Det samlede areal af Jeudans ejendomsportefølje udgør ultimo juni 2012 ca. 800.000 m².

Lejeindtægter m.v. udgjorde i andet kvartal 2012 DKK 215 mio. mod DKK 203 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 6%. År til dato udgjorde lejeindtægter m.v. DKK 411 mio. mod DKK 389 mio. i samme periode sidste år. Stigningen kan henføres til nyinvesteringer samt pristalsregulering af lejen.

Driftsomkostningerne i segmentet udgjorde i andet kvartal 2012 DKK 37 mio. mod DKK 41 mio. i samme periode sidste år. År til dato udgjorde driftsomkostningerne DKK 77 mio. mod DKK 79 mio. for samme periode sidste år trods større investeringsvolumen.

Herefter udgjorde segmentets *bruttoresultat* i andet kvartal 2012 DKK 178 mio. mod DKK 162 mio. samme periode sidste år, svarende til en stigning på 10%. År til dato udgjorde bruttoresultatet DKK 334 mio. mod DKK 310 mio. samme periode sidste

år. Stigningen kan som ved lejeindtægterne henføres til nyinvesteringer samt pristalsregulering af lejen samt et mindre fald i omkostningerne.

Service

Jeudan Servicepartner udbyder ejendomsrelaterede rådgivnings-, service- og bygningsydelser.

Aktivitetsniveauet har i andet kvartal 2012 som forventet været dalende sammenholdt med samme periode sidste år. *Omsætningen* i andet kvartal 2012 blev DKK 92 mio. mod DKK 119 mio. samme periode sidste år.

År til dato udgjorde omsætningen DKK 198 mio. mod DKK 228 mio. samme periode sidste år. Faldet kan blandt andet henføres til, at der i første halvår 2011 var flere større igangværende byggesager, herunder opførelse af Torvehallerne.

Drifts- og produktionsomkostningerne er tillige, som følge af det lavere aktivitetsniveau, faldet og udgjorde DKK 84 mio. i andet kvartal 2012 mod DKK 103 mio. i andet kvartal 2011. År til dato er omkostningerne faldet fra DKK 202 mio. til DKK 183 mio.

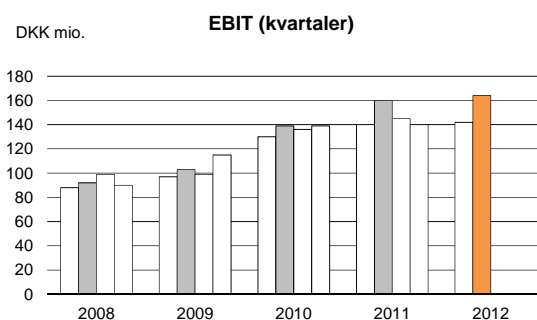
Herefter udgjorde *bruttoresultatet* DKK 8 mio. for andet kvartal 2012 mod DKK 16 mio. for samme periode sidste år. År til dato udgjorde bruttoresultatet DKK 15 mio. mod DKK 26 mio. samme periode sidste år.

Koncern

Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde i andet kvartal 2012 DKK 21 mio. mod DKK 17 mio. samme periode sidste år. År til dato udgjorde administrationsomkostningerne DKK 41 mio. mod DKK 33 mio. samme periode sidste år. Stigningen, som var forventet, kan primært henføres til ud-

videlse af organisationen samt salgs- og markedsføringsomkostninger. Med henblik på at imødegå den stigende konkurrence på udlejningsmarkedet er der foretaget en udvidelse af de dele af organisationen, der varetager kommercielle aktiviteter samt salgs- og udlejningsaktiviteter. Yderligere er markedsføringsaktiviteterne forøget.

Resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde i andet kvartal 2012 DKK 164 mio. mod DKK 160 mio. samme periode sidste år. År til dato udgjorde EBIT DKK 306 mio. mod DKK 300 mio. samme periode sidste år.

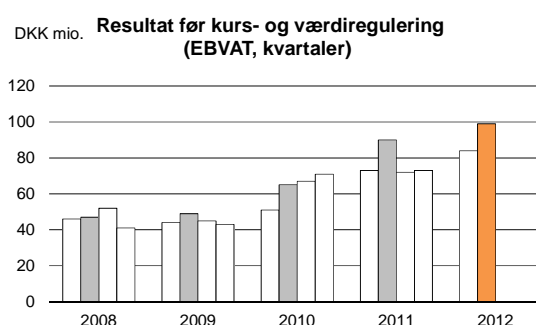


De finansielle poster (netto) udgjorde i andet kvartal 2012 DKK -65 mio. mod DKK -70 mio. samme periode sidste år. År til dato udgjorde de finansielle poster DKK -124 mio. mod DKK -137 mio. samme periode sidste år. Trods en stigning i den netto-rentebærende gæld i forhold til udgangen af andet kvartal 2011 er nettorenteomkostningerne faldet med 9%. Faldet kan henføres til omlægning af renteaftaler såvel i 2011 som primo 2012 til lavere rente.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT), udgjorde herefter i andet kvartal 2012 DKK 99 mio. mod DKK 90 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 10%. År til dato udgjorde resultatet (EBVAT) DKK 183 mio. mod DKK 163

mio. for samme periode sidste år – en stigning på 12%.

EBVAT pr. aktie blev i andet kvartal 2012 DKK 9,4 mod DKK 8,5 for samme periode sidste år.



Kurs- og værdireguleringer

Ved udgangen af hvert kvartal vurderes de enkelte ejendommers dagsværdi. Værdireguleringer kan fremkomme som følge af ændrede markedsforhold eller konkrete forhold vedrørende de enkelte ejendomme, herunder ændringer af lejen i overensstemmelse med de indgåede lejekontrakter, lejeforhøjelser som følge af forbedringer af de enkelte lejemaal eller indgåelse af kontrakter med nye kunder.

I første halvår 2012 har der ligesom i 2011 været en god efterspørgsel efter primære ejendomme – det vil sige velbeliggende og velordnede ejendomme – men udbuddet er fortsat begrænset. Priserne for primære ejendomme synes p.t. stabile til svagt stigende, hvorimod priserne for sekundære ejendomme er stabile til vigende, og priserne på projektejendomme er vigende.

Værdireguleringen ultimo juni 2012 er opgjort ved en fremskrivning af ejendommens nettoresultat, mens ændringer i markedsforholdene, herunder afkastprocenter, ikke har givet anledning til reguleringer.

Der er ikke på nuværende tidspunkt anledning til at øge reservationerne til igangværende og planlagte ombygninger.

På denne baggrund har Jeudan ved udgangen af juni 2012 opgjort en urealiseret positiv værdiregulering af koncernens ejendomme på DKK 122 mio. i forhold til ultimo 2011, svarende til 0,8% af ejendommenes værdi.

De finansielle gældsforpligtelser værdireguleres til dagsværdi og påvirkes således af renteutviklingen. Jeudans finansieringsstrategi er – som strategien for ejendomsinvesteringer – langsigtet, hvorfor Jeudans finansieringsrenter er låst med lang løbetid. Jeudans fastrenteaftaler har en gennemsnitlig løbetid på ca. 10 år, og kursfølsomheden udgør ca. DKK 80 mio. ved en ændring i renten på 0,1 procentpoint. I andet kvartal 2012 er de mellemlange og lange renter generelt faldet, hvilket har medført en urealiseret negativ regulering af Koncernens *finansielle gældsforpligtelser* på DKK 290 mio. I første kvartal 2012 steg renten, hvilket medførte en urealiseret positiv regulering på DKK 71 mio. År til dato medfører dette en urealiseret negativ regulering på DKK 219 mio. For samme periode i 2011 gav de finansielle gældsforpligtelser et urealiseret kurstab på DKK 4 mio.

De *urealiserede gevinster og tab (netto)* udgjorde herefter en negativ regulering på samlet DKK 97 mio. mod en urealiseret gevinst i første halvår 2011 på DKK 130 mio.

Realiserede gevinster og tab (netto) gav i første halvår 2012 et resultat på DKK 0 mio. mod et tab for samme periode sidste år på DKK 15 mio.

Resultatet før skat udgjorde herefter

DKK 86 mio. i første halvår 2012 mod DKK 278 mio. for samme periode sidste år. Første halvår 2011 blev i modsætning til første halvår 2012 ikke påvirket af nævneværdige urealiserede kurstab på de finansielle gældsforpligtelser som følge af udviklingen i renteniveauet.

Efter skat udgjorde *periodens resultat* for første halvår 2012 DKK 64 mio. mod DKK 207 mio. samme periode sidste år.

Balancen

Den bogførte værdi af investeringsejendommene inkl. igangværende projekter udgjorde ultimo juni 2012 DKK 16,1 mia. mod DKK 14,9 mia. på samme tidspunkt sidste år og DKK 15,3 mia. ved årsskiftet. Stigningen relaterer sig til nyinvesteringer i første halvår 2012, opskrivning af ejendommenes værdi ultimo 2011 samt udvikling af den eksisterende portefølje.

De materielle anlægsaktiver blev netto forøget med DKK 1.079 mio. i første halvår 2012. Forøgelsen kan i al væsentlighed henføres til køb af ejendomme med DKK 452 mio., deponering af købesummen vedrørende ejendomsporteføljen erhvervet pr. 1. juli 2012 med DKK 337 mio., forbedringer af investeringsejendomme og udgifter ved igangværende byggeprojekter med DKK 174 mio. samt periodens værdireguleringer med DKK 122 mio.

Likvide beholdninger udgjorde ultimo juni 2012 DKK 288 mio. mod DKK 8 mio. ultimo juni 2011 og DKK 119 mio. ultimo 2011.

Egenkapitalen udgjorde pr. 30. juni 2012 DKK 4,0 mia. mod DKK 4,5 mia. pr. 30. juni 2011 og DKK 4,0 mia. ved årsskiftet. Ændringer i egenkapitalen i 2012 kan henføres til periodens resultat fratrukket udbetalt udbytte i april 2012.

Egenkapitalandelen udgjorde 23,6% ultimo juni 2012 mod 25,8% ved årsskiftet. Egenkapitalandelen er påvirket af de urealiserede negative kursreguleringer af de finansielle gældsforpligtelser.

Den 10 årige rente er siden 30. juni 2011 faldet med ca. 1,75 procentpoint, og som følge heraf har Jeudan siden rentefaldet begyndte primo juli 2011 udgiftsført negative kursreguleringer på i alt ca. DKK 1,1 mia., der i al væsentlighed vil blive udlignet af en kursgevinst ved en tilsvarende rentestigning.

De langfristede forpligtelser udgjorde DKK 11,6 mia. pr. 30. juni 2012 mod DKK 10,0 mia. pr. 30. juni 2011 og DKK 10,8 mia. ved årsskiftet. Stigningen siden årsskiftet kan primært henføres til finansiering af ejendomsinvesteringer.

De kortfristede forpligtelser udgjorde DKK 1,2 mia. pr. 30. juni 2012 mod DKK 0,6 mia. pr. 30. juni 2011 og DKK 0,8 mia. ved årsskiftet. Stigningen kan henføres til midlertidig bridgefinansiering ved købet af ejendomsporteføljen pr. 1. juli 2012. Finansieringen vil i andet halvår 2012 blive afløst ved optagelse af langfristet finansiering.

Pantsætninger og eventualforpligtelser

Siden 31. december 2011 har Jeudan optaget realkreditfinansiering, hvor der til sikkerhed for finansieringen er tinglyst sædvanlige realkreditpantebreve for DKK 135 mio.

Jeudan har i løbet af første halvår 2012 tegnet betalings- og entreprenørgarantier for DKK 12 mio. Der er i alt tegnet betalings- og entreprenørgarantier for DKK 13 mio.

Herudover er der indgået operationelle leasingaftaler med en samlet forpligtelse på DKK 0,8 mio. Der er i alt indgået operationelle leasingaftaler med en samlet forpligtelse på DKK 0,9 mio.

Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen fra *de løbende driftsaktiviteter* udgjorde i første halvår 2012 DKK 183 mio. (DKK 163 mio. for samme periode sidste år). Efter ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 207 mio. (DKK 148 mio. for samme periode sidste år), svarende til DKK 19,6 pr. aktie mod DKK 14,0 pr. aktie for samme periode sidste år og DKK 22,9 for hele 2011.

Likviditetspåvirkningen af *investeringsaktiviteter*, der primært kan henføres til nyinvesteringer og igangværende projekter, var i første halvår 2012 DKK -1.125 mio. (DKK -354 mio. for samme periode sidste år).

Likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* udgjorde i første halvår 2012 DKK 411 mio. (DKK 1.115 mio. for samme periode sidste år). Finansieringsaktiviteterne kan primært henføres til optagelse af realkredit- og banklån ved ny erhvervelser. Modsat rettet virker udbetaling af udbytte.

Herefter udgjorde nettoændringen i de samlede pengestrømme i første halvår 2012 DKK -507 mio. (DKK 909 mio. for samme periode sidste år).

Likviditetsberedskabet (inkl. trækningstigheder) udgjorde DKK 771 mio. pr. 30. juni 2012 mod DKK 1.015 mio. ultimo juni 2011.

Begivenheder efter 30. juni 2012

Der er ikke efter 30. juni 2012 sket væsentlige begivenheder, som ikke er beskrevet i nærværende delårsrapport.

Forventninger 2012

Jeudans fokusering på rentable investeringer og løbende driftsforbedringer i den eksisterende ejendomsportefølje vil fortsætte i 2012, og den løbende tætte opfølgning på eksisterende kundeforhold vil blive fastholdt.

På baggrund af Jeudans ejendomsportefølje samt aktiviteterne i Jeudan Servicepartner fastholdes forventningen om en nettoomsætning på nogenlunde samme niveau som 2011 (2011: DKK 1,2 mia.).

Jeudans finansiering er langsigtet og har i væsentlig grad faste rentesatser. Derfor er den samlede finansieringsudgift forholdsvis forudsigelig.

Ledelsen forventer fortsat et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 350-390 mio. i 2012, svarende til en stigning på 15-20% i forhold til 2011 (2011: DKK 308 mio.).

Jeudan vil fortsætte bestræbelserne på at øge ejendommenes værdi gennem bygningsforbedringer og effektivisering af driften. Herved dannes grundlag for positive værdireguleringer af ejendommenes 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.

Med ovenstående resultatforventninger samt et uændret renteniveau, vil Jeudans soliditet stige fra nuværende 23,6% til ca. 25% ultimo 2012.

De her beskrevne forventninger til omsætning og driftsresultat (EBVAT) er ifølge deres natur forbundet med risici og usikkerhedsfaktorer, som kan medføre væsentlige afvigelser i forhold til det forventede. Usikkerhedsfaktorerne udgøres blandt andet af udviklingen i leje- og serviceindtægter, omkostninger til drift og vedligeholdelse samt i mindre grad rentesatser. For en uddybning af disse og andre faktorer henvises til afsnittet om risikofaktorer i årsrapporten for 2011.

Jeudan-aktien

Jeudan-aktien har i løbet af første halvår 2012 haft en positiv kursudvikling på 16%. Udbytte på DKK 11 pr. aktie udbetalt i april 2012 er ikke indregnet i denne kursudvikling. I samme periode er indekset for ejendomsselskaber steget med 12%, mens totalindekset på NASDAQ OMX Copenhagen tillige er steget med 12%.

Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2011.

Bilag

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

Finanskalender

21. nov. 2012 Rapport for 1.-3. kvartal
31. dec. 2012 Regnskabsåret slutter

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. juni 2012 for Jeudan A/S.

Delårsrapporten, som ikke er revideret eller gennemgået af Koncernens revisor, er aflagt i overensstemmelse med IAS 34, *Præsentation af delårsrapporter*, som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Det er vores opfattelse, at delårsrapporten giver et retvisende billede af Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af Koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. juni 2012.

Vi anser ledelsesberetningen for at indeholde en retvisende redegørelse for udviklingen i Koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat og pengestrømme og af Koncernens finansielle stilling som helhed samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som Koncernen står over for.

København, 22. august 2012

Direktionen

Per W. Hallgren
Adm. direktør

Peter Spøer
Direktør

Bestyrelsen

Niels Heering
(formand)

Tommy Pedersen
(næstformand)

Jens Erik Udsen

Hans Munk Nielsen

Stefan Ingildsen

Resultatopgørelse

DKK 1.000	2. kvrt. 2012	2. kvrt. 2011	1.-2. kvrt. 2012	1.-2. kvrt. 2011	2011
Nettoomsætning	292.198	310.101	576.760	582.537	1.174.499
Driftsomkostninger	-107.090	-132.901	-229.034	-249.457	-520.615
Bruttoresultat	185.108	177.200	347.726	333.080	653.884
Administrationsomkostninger	-20.691	-16.819	-41.341	-32.926	-69.016
Resultat før finansielle poster (EBIT)	164.417	160.381	306.385	300.154	584.868
Finansielle indtægter	3.820	-1.224	5.147	850	12.202
Finansielle omkostninger	-69.056	-69.089	-128.724	-137.975	-288.817
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	99.181	90.068	182.808	163.029	308.253
Urealiseret gevinst og tab	-258.012	-78.812	-97.010	129.756	-215.013
Realiseret gevinst og tab	103	-14.963	-42	-14.986	-427.336
Resultat før skat	-158.728	-3.707	85.756	277.799	-334.096
Skat	39.999	945	-21.611	-70.839	83.372
Periodens resultat	-118.729	-2.762	64.145	206.960	-250.724
Periodens resultat pr. aktie (DKK)	-11,23	-0,26	6,07	19,58	-23,72
Periodens resultat pr. aktie , udvandet (DKK)	-11,23	-0,26	6,07	19,58	-23,72

Totalindkomstopgørelse

(DKK 1.000)	2. kvrt. 2012	2. kvrt. 2011	1.-2. kvrt. 2012	1.-2. kvrt. 2011	2011
Periodens resultat	-118.729	-2.762	64.145	206.960	-250.724
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0
Totalindkomst	-118.729	-2.762	64.145	206.960	-250.724

Balance

DKK 1.000	30. jun. 2012	30. jun. 2011	31. dec. 2011
Aktiver			
Materielle aktiver:			
Investeringsejendomme	15.586.911	14.563.909	14.959.157
Igangværende projekter, investeringsejendomme	476.917	338.724	359.542
Deponering vedr. ejendomskøb	337.461	0	0
Driftsmateriel og inventar	36.047	41.776	39.656
Materielle aktiver i alt	16.437.336	14.944.409	15.358.355
Finansielle aktiver:			
Udlån	4.362	4.712	4.541
Finansielle aktiver i alt	4.362	4.712	4.541
Langfristede aktiver i alt	16.441.698	14.949.121	15.362.896
Tilgodehavender:			
Indestående Grundejernes Investeringsfond	5.312	4.364	5.022
Igangværende arbejder	4.435	6.003	7.334
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	25.628	37.876	23.748
Selskabsskat	9.106	0	9.106
Andre tilgodehavender	36.034	15.231	35.354
Periodeafgrænsningsposter	18.531	23.660	3.597
Tilgodehavender i alt	99.046	87.134	84.161
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.392	0	0
Likvide beholdninger	288.458	7.951	119.245
Kortfristede aktiver i alt	388.896	95.085	203.406
AKTIVER I ALT	16.830.594	15.044.206	15.566.302

DKK 1.000	30. jun. 2012	30. jun. 2011	31. dec. 2011
Passiver			
Egenkapital:			
Aktiekapital	1.058.645	1.058.645	1.058.645
Overført resultat	2.904.978	3.415.449	2.957.764
Egenkapital i alt	3.963.623	4.474.094	4.016.409
Langfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	9.223.216	7.600.879	8.502.920
Finansieringsinstitutter	1.563.887	1.404.347	1.430.523
Deposita	140.362	143.789	136.301
Udskudt skat	694.085	842.875	676.615
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	6.194	5.251	6.638
Langfristede forpligtelser i alt	11.627.744	9.997.141	10.752.997
Kortfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	70.008	92.509	59.705
Finansieringsinstitutter	930.939	267.577	548.869
Deposita	96.135	74.215	88.349
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	62	58	63
Modtagne forudbetalinger fra kunder	9.308	2.365	20.188
Leverandørgæld	64.676	67.905	28.542
Selskabsskat	0	1.934	0
Anden gæld	46.254	49.212	40.697
Periodeafgrænsningsposter	21.845	17.196	10.483
Kortfristede forpligtelser i alt	1.239.227	572.971	796.896
Forpligtelser i alt	12.866.971	10.570.112	11.549.893
PASSIVER I ALT	16.830.594	15.044.206	15.566.302

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000	Aktie- kapital	Overført resultat*	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2011	1.058.645	3.324.779	4.383.424
Betalt udbytte	-	-116.451	-116.451
Udbytte af egne aktier	-	161	161
Periodens resultat og totalindkomst	-	206.960	206.960
Egenkapital 30. juni 2011	1.058.645	3.415.449	4.474.094
Periodens resultat og totalindkomst	-	-457.685	-457.685
Egenkapital 31. december 2011	1.058.645	2.957.764	4.016.409
Betalt udbytte	-	-116.451	-116.451
Udbytte af egne aktier	-	177	177
Køb af egne aktier	-	-1.105	-1.105
Aktiebaseret vederlæggelse	-	448	448
Periodens resultat og totalindkomst	-	64.145	64.145
Egenkapital 30. juni 2012	1.058.645	2.904.978	3.963.623

* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 30. juni 2012 med t.DKK 1.846.374 (1. januar 2012: t.DKK 1.846.374; 1. januar 2011: t.DKK 1.846.374).

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	2. kv. 2012	2. kv. 2011	1.-2. kv. 2012	1.-2. kv. 2011	2011
Resultat før finansielle poster (EBIT)	164.417	160.381	306.385	300.154	584.868
Modtagne finansielle indtægter	4.693	-1.224	5.147	850	12.202
Betalte finansielle omkostninger	-69.982	-71.524	-134.193	-144.438	-307.329
Resultatført aktibaseret vederlæggelse	0	0	448	0	0
Regnskabsmæssige afskr./nedskr.	4.794	4.283	9.235	8.526	16.850
Modtaget/betalt selskabsskat	0	0	-4.141	-2.227	-25.316
Pengestrømme før ændring i driftskapital	103.922	91.916	182.881	162.865	281.275
Ændring i driftskapital:					
Tilgodehavender	23.179	25.186	-14.885	-16.949	-4.284
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	-576	-280	-445	-273	123
Leverandørgæld	-29.834	-43.293	39.297	1.945	-34.763
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	96.691	73.529	206.848	147.588	242.351
Igangværende projekter investeringsejendomme	-82.101	-116.511	-158.286	-206.931	-401.333
Forbedringer investeringsejendomme	-1.572	-5.610	-10.666	-14.410	-9.173
Køb af investeringsejd. med fradrag af dep.	-111	-51.976	-446.032	-126.832	-167.914
Udlån	91	95	179	-2.576	-2.404
Deponering vedr. ejendomskøb	-337.461	0	-337.461	0	0
Likvide beholdninger som er deponeret/frigivet	-286.109	0	-168.153	0	-117.956
Køb af andre værdipapirer og kapitalandele	248.608	0	-1.392	0	0
Driftsmateriel og inventar, netto	-234	-1.029	-2.672	-2.983	-7.038
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt	-458.889	-175.031	-1.124.483	-353.732	-705.818
Optagelse af realkreditlån	82.386	570.509	755.532	840.153	1.605.247
Optagelse af lån hos finansieringsinstitutter	0	656.342	716.351	656.342	1.160.014
Indfrielse af realkreditlån	0	-198.532	-195.311	-198.532	-947.968
Indfrielse af lån hos finansieringsinstitutter	0	0	-671.840	0	-321.534
Afdrag på realkreditlån	-17.670	-18.985	-33.907	-37.526	-68.376
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-25.793	-15.322	-51.492	-29.354	-70.003
Modtagne deposita, netto	1.139	-3.221	8.761	499	7.004
Betalt udbytte	-116.274	-116.290	-116.274	-116.290	-116.291
Køb af egne aktier	0	0	-1.105	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt	-76.212	874.501	410.715	1.115.292	1.248.093
Pengestrømme i alt	-438.410	772.999	-506.920	909.148	784.626
Likviditet 1. januar	-382.802	-962.769	-314.292	-1.098.918	-1.098.918
Likviditet 30. juni	-821.212	-189.770	-821.212	-189.770	-314.292
Specifikation:					
Likvide beholdninger ifølge regnskab	288.458	7.951	288.458	7.951	119.245
Likvide beholdninger som er deponeret	-286.109	0	-286.109	0	-117.956
Træk på driftskreditter inkl. bridgefinansiering	-823.561	-197.721	-823.561	-197.721	-315.581
Likviditet 30. juni	-821.212	-189.770	-821.212	-189.770	-314.292
Kreditfaciliteter inkl. bridgefinansiering	1.592.000	1.205.000	1.592.000	1.205.000	1.205.000
Finansielle reserver 30. juni	770.788	1.015.230	770.788	1.015.230	890.708

Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	2. kv. 2010	3. kv. 2010	4. kv. 2010	1. kv. 2011	2. kv. 2011	3. kv. 2011	4. kv. 2011	1. kv. 2012	2. kv. 2012
Resultatopgørelse									
Nettoomsætning	238	264	297	272	310	296	296	285	292
Bruttoresultat	156	150	159	156	177	163	158	163	185
Resultat før finansielle poster (EBIT)	139	137	139	141	160	145	139	142	164
Resultat før kurs- og værdireg.	65	68	71	72	90	73	73	84	99
Resultat før skat	-197	-102	570	282	-4	-581	-31	244	-159
Resultat	-147	-77	426	210	-3	-433	-25	183	-119
Balance (ultimo)									
Investeringsejendomme m.m.	13.344	13.475	14.084	14.478	14.903	15.114	15.319	15.950	16.064
Samlede aktiver	13.488	13.606	14.204	14.642	15.044	15.284	15.566	16.369	16.831
Egenkapital	4.037	3.960	4.383	4.593	4.474	4.041	4.016	4.199	3.964
Pengestrømme									
Driftsaktiviteter	45	66	48	74	73	73	22	110	97
Investeringsaktiviteter	-17	-104	-517	-179	-175	-208	-144	-666	-459
Finansieringsaktiviteter	667	362	-5	241	875	117	15	487	-76

Segmentoplysninger 2. kvartal

	Investerings- ejendomme 2. kvrt. 2012	Investerings- ejendomme 2. kvrt. 2011	Service 2. kvrt. 2012	Service 2. kvrt. 2011	Segmenter 2. kvrt. 2012	Segmenter 2. kvrt. 2011
Nettoomsætning til eksterne kunder	213.691	202.342	78.507	107.759	292.198	310.101
Nettoomsætning mellem segmenter	893	704	13.400	11.417	14.293	12.121
Nettoomsætning	214.584	203.046	91.907	119.176	306.491	322.222
Driftsomkostninger	-36.978	-41.169	-83.696	-102.667	-120.674	-143.836
Bruttoresultat	177.606	161.877	8.211	16.509	185.817	178.386
Administrationsomkostninger	-16.900	-13.512	-4.144	-3.499	-21.044	-17.011
Finansielle poster, netto	-66.169	-71.034	933	721	-65.236	-70.313
Urealiseret gevinst og tab	-258.012	-78.812	0	0	-258.012	-78.812
Realiseret gevinst og tab	103	-14.963	0	0	103	-14.963
Segmentresultat før skat	-163.372	-16.444	5.000	13.731	-158.372	-2.713
Skat af periodens resultat	41.170	4.193	-1.260	-3.501	39.910	692
Periodens segmentresultat	-122.202	-12.251	3.740	10.230	-118.462	-2.021
Segment aktiver i alt	20.084.533	17.437.129	210.068	1.075.806	20.294.601	18.512.935
Segment forpligtelser i alt	15.071.991	12.960.785	100.403	983.387	15.172.394	13.944.172
Tilgang af langfristede materielle aktiver	84.949	388.987	476	540		
Afskrivninger	2.736	2.448	1.786	1.786		
Periodens regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	463	1.251	-26	2		

Segmentoplysninger 2. kvartal, fortsat

	Segmenter 2. kvrt. 2012	Segmenter 2. kvrt. 2011	Intern eliminering 2. kvrt. 2012	Intern eliminering 2. kvrt. 2011	Koncern i alt 2. kvrt. 2012	Koncern i alt 2. kvrt. 2011
Nettoomsætning til eksterne kunder	292.198	310.101	0	0	292.198	310.101
Nettoomsætning mellem segmenter	14.293	12.121	-14.293	-12.121	0	0
Nettoomsætning	306.491	322.222	-14.293	-12.121	292.198	310.101
Driftsomkostninger	-120.674	-143.836	13.584	10.935	-107.090	-132.901
Bruttoresultat	185.817	178.386	-709	-1.186	185.108	177.200
Administrationsomkostninger	-21.044	-17.011	353	192	-20.691	-16.819
Finansielle poster, netto	-65.236	-70.313	0	0	-65.236	-70.313
Urealiseret gevinst og tab	-258.012	-78.812	0	0	-258.012	-78.812
Realiseret gevinst og tab	103	-14.963	0	0	103	-14.963
Segmentresultat før skat	-158.372	-2.713	-356	-994	-158.728	-3.707
Skat af periodens resultat	39.910	692	89	253	39.999	945
Periodens segmentresultat	-118.462	-2.021	-267	-741	-118.729	-2.762
Segment aktiver i alt	20.294.601	18.512.935	-3.464.007	-3.468.729	16.830.594	15.044.206
Segment forpligtelser i alt	15.172.394	13.944.172	-2.305.423	-3.374.060	12.866.971	10.570.112

Segmentoplysninger 1.-2. kvartal

	Investerings- ejendomme 1-2. kv. 2012	Investerings- ejendomme 1-2. kv. 2011	Service 1-2. kv. 2012	Service 1-2. kv. 2011	Segmenter 1-2. kv. 2012	Segmenter 1-2. kv. 2011
Nettoomsætning til eksterne kunder	409.607	387.746	167.153	194.791	576.760	582.537
Nettoomsætning mellem segmenter	1.588	1.266	30.644	33.165	32.232	34.431
Nettoomsætning	411.195	389.012	197.797	227.956	608.992	616.968
Driftsomkostninger	-76.835	-79.251	-182.995	-202.072	-259.830	-281.323
Bruttoresultat	334.360	309.761	14.802	25.884	349.162	335.645
Administrationsomkostninger	-34.199	-26.887	-7.910	-6.703	-42.109	-33.590
Finansielle poster, netto	-125.348	-138.480	1.771	1.355	-123.577	-137.125
Urealiseret gevinst og tab	-97.010	129.756	0	0	-97.010	129.756
Realiseret gevinst og tab	-42	-14.986	0	0	-42	-14.986
Segmentresultat før skat	77.761	259.164	8.663	20.536	86.424	279.700
Skat af periodens resultat	-19.596	-66.087	-2.183	-5.237	-21.779	-71.324
Periodens segmentresultat	58.165	193.077	6.480	15.299	64.645	208.376
Segment aktiver i alt	20.084.533	17.437.129	210.068	1.075.806	20.294.601	18.512.935
Segment forpligtelser i alt	15.071.991	12.960.785	100.403	983.387	15.172.394	13.944.172
Tilgang af langfristede materielle aktiver	630.305	689.571	618	1.644		
Afskrivninger	5.322	4.910	3.631	3.545		
Periodens regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	885	1.472	-11	398		

Segmentoplysninger 1.-2. kvartal, fortsat

	Segmenter 1-2. kvrt. 2012	Segmenter 1-2. kvrt. 2011	Intern eliminering 1-2. kvrt. 2012	Intern eliminering 1-2. kvrt. 2011	Koncern i alt 1-2. kvrt. 2012	Koncern i alt 1-2. kvrt. 2011
Nettoomsætning til eksterne kunder	576.760	582.537	0	0	576.760	582.537
Nettoomsætning mellem segmenter	32.232	34.431	-32.232	-34.431	0	0
Nettoomsætning	608.992	616.968	-32.232	-34.431	576.760	582.537
Driftsomkostninger	-259.830	-281.323	30.796	31.866	-229.034	-249.457
Bruttoresultat	349.162	335.645	-1.436	-2.565	347.726	333.080
Administrationsomkostninger	-42.109	-33.590	768	664	-41.341	-32.926
Finansielle poster, netto	-123.577	-137.125	0	0	-123.577	-137.125
Urealiseret gevinst og tab	-97.010	129.756	0	0	-97.010	129.756
Realiseret gevinst og tab	-42	-14.986	0	0	-42	-14.986
Segmentresultat før skat	86.424	279.700	-668	-1.901	85.756	277.799
Skat af periodens resultat	-21.779	-71.324	168	485	-21.611	-70.839
Periodens segmentresultat	64.645	208.376	-500	-1.416	64.145	206.960
Segment aktiver i alt	20.294.601	18.512.935	-3.464.007	-3.468.729	16.830.594	15.044.206
Segment forpligtelser i alt	15.172.394	13.944.172	-2.305.423	-3.374.060	12.866.971	10.570.112