

Delårsrapport for 1.-2. kvartal 2009

Driftsresultat (EBVAT) som forventet

- Omsætning på DKK 366 mio. mod DKK 371 mio. samme periode sidste år.
- Resultat før finansielle poster (EBIT) DKK 200 mio. mod DKK 180 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 11%.
- Driftsresultat (EBVAT) på DKK 93 mio., hvilket er på niveau med samme periode sidste år. I forhold til seneste kvartal en fremgang på 10%.
- Periodens resultat på DKK 163 mio. svarer til en forrentning af egenkapitalen på 11% p.a. For 2008 udgjorde resultatet DKK 218 mio. og var positivt påvirket af urealiserede værdireguleringer.
- Indgåelse af nye kontrakter forløber tilfredsstillende - udlejningsprocent på 97,8.
- Koncernens likviditetsreserve inkl. trækingsrettigheder udgør ca. DKK 1,0 mia., og opkøbskapaciteten til nye investeringer udgør godt DKK 2,5 mia.
- De i januar 2009 udmeldte forventninger til driftsresultatet (EBVAT) i 2009 er fastholdt på niveauet for 2008 på baggrund af en omsætning på niveauet DKK 680-720 mio.

Jeudans bestyrelsesformand Niels Heering siger i en kommentar til halvårsregnskabet:

- Jeudan fortsætter sin solide udvikling. Vi har fokus på den daglige betjening af kunderne, på driften af ejendommene og på det løbende cash-flow. Det tilfredsstillende resultat er opnået trods et historisk svagt ejendomsmarked.
- For tiden handles der ikke mange ejendomme, som har vores interesse. Men vi følger markedet og er klar med en betydelig opkøbskapacitet, når de rette muligheder viser sig, siger Niels Heering

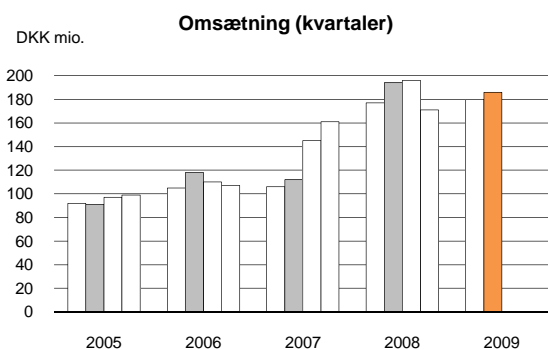
Yderligere oplysninger:

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

DKK mio.	2. kvrt. 2009	2. kvrt. 2008	1.-2. kvrt. 2009	1.-2. kvrt. 2008	2008	
Resultatopgørelse						
Nettoomsætning	186	194	366	371	738	
Bruttoresultat	114	103	224	202	413	
Resultat før finansielle poster (EBIT)	103	92	200	180	369	
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	49	47	93	93	186	
Realiseret gevinst og tab	-10	-22	124	-22	-74	
Urealiseret gevinst og tab	78	232	1	282	-641	
Resultat før skat	116	257	218	353	-529	
Resultat	87	191	163	263	-398	
Balance (ultimo)						
Investeringsjendomme m.m.	9.513	9.182	9.513	9.182	9.347	
Samlede aktiver	9.744	9.293	9.744	9.293	9.426	
Egenkapital	3.038	3.612	3.038	3.612	2.955	
Forpligtelser	6.706	5.681	6.706	5.681	6.471	
Pengestrømme						
Driftsaktiviteter	26	23	73	35	90	
Investeringsaktiviteter	-91	-94	-163	-267	-788	
Finansieringsaktiviteter	425	341	497	696	1.381	
Pengestrømme i alt	360	270	407	464	683	
Regnskabsrelaterede nøgletal						
EBVAT/gns. egenkapital*	%	1,6	1,4	3,1	2,7	5,9
Forrentning af egenkapital (ROE)*	%	2,9	5,5	5,5	7,6	-12,6
Egenkapitalandel, ultimo	%	31,2	38,9	31,2	38,9	31,3
Rentedækning	x	1,89	2,06	1,85	2,06	2,01
Aktierelaterede nøgletal						
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	442	595	442	595	456
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK	428	509	428	509	416
Pris/indre værdi (P/BV)	x	1,03	1,17	1,03	1,17	1,10
EBIT pr. aktie (EBITPS)*	DKK	14,5	13,0	28,2	25,4	52,0
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)*	DKK	6,8	6,7	13,1	13,1	26,2
Resultat pr. aktie (EPS)*	DKK	12,3	27,0	22,9	37,2	-56,1
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)*	DKK	3,7	3,2	10,4	4,9	12,7
Antal aktier, ultimo	1.000	7.097	7.097	7.097	7.097	7.097
Markedsværdi	DKK mio.	3.137	4.222	3.137	4.222	3.236

* Ikke omregnet til årsbasis

Jeudan-Koncernens omsætning i andet kvartal 2009 udgjorde DKK 186 mio. mod DKK 194 mio. i samme periode sidste år. I forhold til seneste kvartal, der udgjorde DKK 180 mio., er der tale om en stigning på 3%. År til dato udgjorde omsætningen DKK 366 mio. mod DKK 371 mio. for samme periode sidste år.



Resultat før kurs- og værdireguleringer udgjorde i andet kvartal 2009 DKK 49 mio. mod DKK 47 mio. samme periode sidste år. År til dato udgjorde resultat før kurs- og værdireguleringer DKK 93 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.

Resultatet for første halvår følger forventningerne, og bestyrelsen anser det for tilfredsstillende.

Udlejning og investeringer

Udlejningsprocenten i Jeudans ejendomsportefølje udgør pr. 30. juni 2009 et tilfredsstillende niveau på 97,8 (opgjort efter lejeværdi) mod 99,0 ved årsskiftet 2008/2009. Medregnes projektejendomme udgjorde udlejningsprocenten 93,7 pr. 30. juni 2009. Der er god aktivitet vedrørende udlejning af ledige lejemål, og der pågår forhandlinger om hovedparten af disse. Kontraktforhandlingerne er dog generelt

mere langstrakte end tidligere, og udlejningspriserne synes p.t. at stabilisere sig på et lidt lavere niveau i forhold til 2008.

I 1. halvår 2009 er der gennemført genudlejninger for ca. DKK 20 mio., hvilket svarer til niveauet i 2007 og 2008. Formentlig som følge af den økonomiske afmatning er fraflytninger i 1. halvår 2009 dog højere end tidligere år, hvilket er årsag til faldet i udlejningsprocenten.

Den samlede udlejningsprocent på ejendomsmarkedet i København var med udgangen af andet kvartal 2009 på 92,6 mod 95,3 ved årsskiftet, svarende til et fald på 2,7 procentpoint. Det er Jeudans vurdering, at udlejningsprocenten i København vil falde yderligere mindst et par procentpoint, men med en ulig fordeling blandt områderne i København. Udviklingsområderne, herunder Ørestaden og Sydhavnen, vil formentlig få en større nedgang i udlejningen i takt med, at igangværende byggerier færdiggøres. Københavns Centrum vil opleve et fald i udlejningen, men næppe i samme omfang.

Jeudan modtager en del henvendelser fra sælgere af investeringsejendomme i København, og et stigende antal investeringsejendomme omsættes via tvangsauktion. En del tvangsauktionsejendomme overtages af de finansielle institutter, der har belånt ejendommene, og de overtages til priser, som Jeudan ikke finder attraktive. Tilsvarende vurderer Jeudan, at priserne på investeringsejendomme i fri handel er i overkanten. Derfor er Jeudans nyinvesteringer p.t. beskedne, men det er fortsat Jeudans sigte at foretage investeringer i løbet af de kommende år.

Driftsresultat pr. segment

DKK mio.	Ejendomme		Service		Eliminering		I alt	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
2. kvartal								
Nettooms. eksterne kunder	135	118	51	76	-	-	186	194
Nettooms. mellem segment	1	0	20	12	-21	-12	0	0
Nettoomsætning i alt	136	118	71	88	-21	-12	186	194
Driftsomkostninger	-26	-22	-65	-81	19	12	-72	-91
Bruttoresultat	110	96	6	7	-2	0	114	103

1.-2. kvartal

Nettooms. eksterne kunder	264	227	102	144	-	-	366	371
Nettooms. mellem segment	0	1	31	22	-31	-23	0	0
Nettoomsætning i alt	264	228	133	166	-31	-23	366	371
Driftsomkostninger	-53	-43	-118	-147	29	21	-142	-169
Bruttoresultat	212	185	15	19	-3	-2	224	202

Ejendomme

Jeudan har i første halvår 2009 gennemført genudlejning svarende til en årlig leje på DKK 20 mio. fordelt på 9.800 m². Udlejning af detaillejemål i ejendomskomplekset Berlingske Karré forløber efter omstændighederne tilfredsstillende, og de første butikker er åbnet hen over sommeren 2009, ligesom parkeringshuset i ejendommens underetage er åbnet.

Lejeindtægter m.v. udgjorde i andet kvartal DKK 136 mio. mod DKK 118 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 15%. År til dato udgjorde lejeindtægter m.v. DKK 265 mio. mod DKK 228 mio. i samme periode sidste år. Stigningen kan overvejende henføres til generelle lejereguleringer samt investeringer foretaget i 2008.

Driftsomkostningerne i segmentet steg i andet kvartal 2009 fra DKK 21 mio. til DKK 26 mio., hvilket kan henføres til de foretagne ejendomsinvesteringer i 2008. År til dato

udgjorde driftsomkostningerne DKK 52 mio. mod DKK 43 mio. samme periode sidste år.

Segmentets bruttoresultat udgjorde i andet kvartal 2009 DKK 110 mio. mod DKK 97 mio. samme periode sidste år, svarende til en stigning på 13%. År til dato udgjorde bruttoresultatet DKK 212 mio. mod DKK 185 mio. samme periode sidste år – en stigning på 15%.

Byggeri og Service

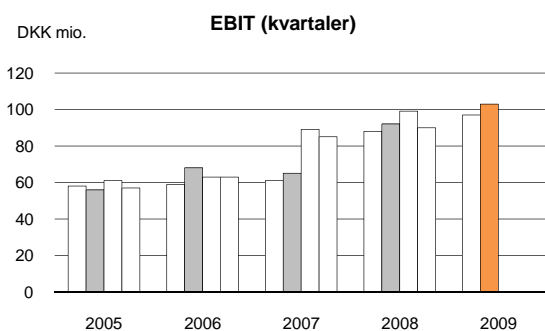
Omsætningen i Jeudan Servicepartner blev i andet kvartal 2009 DKK 71 mio. mod DKK 88 mio. samme periode sidste år. År til dato udgjorde omsætningen DKK 133 mio. mod DKK 166 mio. samme periode sidste år, svarende til et fald på 20%. Faldet kan henføres til et lavere aktivitetsniveau i forhold til året før. Faldet er dog mindre end forventet, hvilket kan henføres til dels den pæne udlejningsaktivitet med deraf følgende nyindretninger m.m. og dels stigende aktivitet inden for Facility Service.

Drifts- og produktionsomkostningerne i andet kvartal 2009 faldt tilsvarende fra DKK 81 mio. til DKK 65 mio. År til dato er omkostningerne faldet med 20% til DKK 118 mio.

Servicesegmentets bruttoresultat udgjorde herefter DKK 6 mio. i andet kvartal mod DKK 7 mio. for samme periode sidste år. År til dato udgjorde bruttoresultatet DKK 15 mio. mod DKK 19 mio. samme periode sidste år.

Koncern

Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde i andet kvartal 2009 DKK 12 mio., hvilket er på niveau med samme periode sidste år. År til dato udgjorde administrationsomkostningerne DKK 24 mio. mod DKK 22 mio. samme periode sidste år.

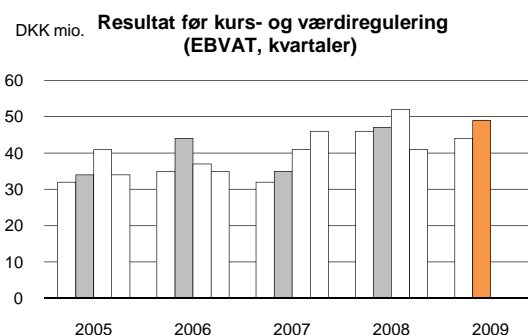


Resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde herefter i andet kvartal 2009 DKK 103 mio. mod DKK 92 mio. samme periode sidste år. År til dato udgjorde EBIT DKK 200 mio. mod DKK 180 mio. samme periode sidste år – en stigning på 11%.

De finansielle poster (netto) udgjorde i andet kvartal 2009 DKK -54 mio. mod DKK -45 mio. samme periode sidste år. År til dato udgjorde de finansielle poster DKK -107

mio. mod DKK -87 mio. samme periode sidste år. I forhold til ultimo andet kvartal 2008 er den rentebærende gæld steget med DKK 1.194 mio.

Jeudan har i første kvartal 2009 omlagt lange renteaftaler med en løbetid på 30 år til renteaftaler med en gennemsnitlig løbetid på 10-15 år. Omlægningen medfører en rentebesparelse fremadrettet, ligesom kursfølsomheden ved renteændringer reduceres.



Driftsresultatet (EBVAT), udgjorde i andet kvartal 2009 DKK 49 mio. mod DKK 47 mio. i samme periode sidste år. I forhold til seneste kvartal, hvor resultatet udgjorde DKK 44 mio., er der tale om en stigning på 10%. År til dato udgjorde driftsresultatet (EBVAT) DKK 93 mio., hvilket er på niveau med samme periode sidste år.

Ved udgangen af hvert kvartal vurderes de enkelte ejendommers dagsværdi. Værdireguleringer kan fremkomme som følge af ændrede generelle 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 lejere.

I løbet af første halvår 2009 har driften af Koncernens ejendomme efter omstændigheder udviklet sig tilfredsstillende. Ved uændrede afkastprocenter ville dette medføre en positiv værdiregulering.

Imidlertid er der fortsat en begrænset handelsaktivitet og dermed en ikke regulær prissætning på ejendomsmarkedet. Jeudan har på den baggrund, trods en tilfredsstillende driftsudvikling i ejendommene, besluttet ikke at foretage en værdiregulering af Koncernens ejendomme. I 1. halvår 2008 udgjorde de tilsvarende værdireguleringer DKK 139 mio.

Regulering af de finansielle forpligtelser har i andet kvartal 2009 medført en urealiseret kursgevinst på DKK 78 mio., der kan henføres til kvartalets renteudvikling. År til dato udgør regulering af de finansielle forpligtelser DKK 1 mio.

Realiserede gevinster og tab (netto) gav i første halvår 2009 en gevinst på DKK 124 mio. Gevinsten kan henføres til en kursgevinst ved omlægning af renteaftaler ultimo januar 2009. Modsatrettet virker stempelomkostninger i forbindelse med hjemtagelse af lån.

Resultatet før skat udgjorde herefter DKK 116 mio. i andet kvartal 2009 mod DKK 257 mio. i samme periode sidste år. Faldet kan henføres til de urealiserede, positive værdireguleringer i 2008. År til dato udgjorde resultat før skat i 2009 DKK 218 mio.

Efter skat udgjorde *periodens resultat* for første halvår 2009 DKK 163 mio. mod DKK 263 mio. samme periode sidste år.

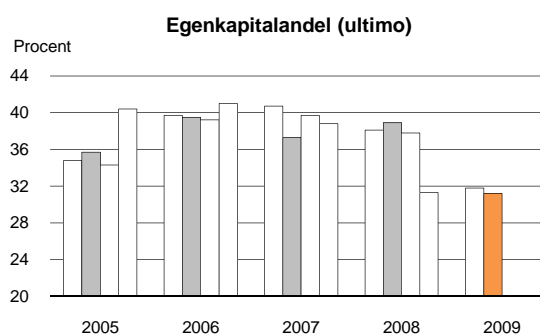
Nettoresultatet svarer til en årlig forrentning af egenkapitalen på 11%.

Balancen

Den bogførte værdi af investeringsejendommene inkl. igangværende projekter udgjorde ultimo juni 2009 DKK 9,5 mia. mod DKK 9,2 mia. på samme tidspunkt sidste år. Stigningen relaterer sig til nyinvesteringer samt udvikling af den eksisterende portefølje. Modsatrettet virker nedskrivning af Koncernens ejendomme ved udgangen af 2008. Pr. 30. juni 2009 udgjorde det samlede areal af Koncernens ejendomme 524.000 m².

De materielle anlægsaktiver blev forøget med DKK 169 mio. i første halvår 2009. Forøgelsen kan i al væsentlighed henføres til udgifter ved igangværende byggeprojekter.

Likvide beholdninger udgjorde pr. 30. juni 2009 DKK 130 mio. mod DKK 10 mio. pr. 30. juni 2008 og DKK 7 mio. ved årsskiftet. Stigningen kan henføres til en udbygning af Koncernens likviditetsreserve.



Egenkapitalen udgjorde pr. 30. juni 2009 DKK 3,0 mia. mod DKK 3,6 mia. pr. 30. juni 2008 og DKK 3,0 mia. ved årsskiftet. Periodens resultat i første halvår 2009 bliver delvist modsvaret af udbetalt udbytte.

Egenkapitalandelen udgjorde 31,2% ultimo juni 2009, hvilket er højere end Koncernens økonomiske mål på ca. 25% og dermed udtryk for Koncernens kapacitet til nye investeringer.

De *langfristede forpligtelser* udgjorde DKK 6,4 mia. pr. 30. juni 2009 mod DKK 4,9 mia. pr. 30. juni 2008 og DKK 5,8 mia. ved årsskiftet. Stigningen kan henføres til optagelse af yderligere finansiering i Jeudans ejendomsportefølje, der anvendes til en fortsat udbygning af Koncernens likviditetsreserve.

De *kortfristede forpligtelser* udgjorde DKK 331 mio. pr. 30. juni 2009 mod DKK 819 mio. pr. 30. juni 2008 og DKK 628 mio. ved årsskiftet. Faldet siden årsskiftet kan henføres til nedbringelse af trækket på driftskreditterne.

Pantsætninger og eventualforpligtelser

Siden 31. december 2008 har Jeudan optaget realkreditfinansiering, hvor der til sikkerhed for finansieringen er tinglyst sædvanlige realkreditpantebreve for DKK 742 mio.

Jeudan Servicepartner har i løbet af første halvår 2009 tegnet garantier for entrepriser for DKK 0,2 mio.

Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen fra *driftsaktiviteterne* udgjorde i første halvår 2009 DKK 73 mio. (DKK 35 mio. for samme periode sidste år). Det svarer til DKK 20,8 pr. aktie på årsbasis mod DKK 12,7 for 2008.

Likviditetspåvirkningen af *investeringsaktiviteter*, der primært kan henføres til igang-

værende projekter, var DKK -163 mio. (DKK -267 mio.).

Efter likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* på DKK 497 mio. (DKK 696 mio.), primært relateret til optagelse af realkreditbelåning, udgjorde ændringen i de samlede pengestrømme DKK 407 mio. (DKK 464 mio.).

Jeudan valgte hen over sommeren sidste år at øge Koncernens likviditet. Som en følge af dette tiltag udgjorde *likviditetsberedskabet* (inkl. trækingsrettigheder) pr. 30. juni 2009 DKK 1.006 mio. mod DKK 597 mio. ultimo juni 2008.

Begivenheder efter 30. juni 2009

Der er ikke efter 30. juni 2009 sket væsentlige begivenheder, som ikke er beskrevet i nærværende delårsrapport.

Forventninger 2009

Jeudans fokusering på rentable investeringer og løbende driftsforbedringer i den eksisterende ejendomsportefølje vil fortsætte i 2009.

Det er Jeudans vurdering, at den senere tids udvikling på de finansielle markeder og på ejendomsmarkedet på sigt vil øge muligheden for opkøb af attraktive ejendomme de kommende år. Jeudan har løbende overvejelser om nye investeringer i overensstemmelse med den fastlagte strategi.

I Jeudan Servicepartner forventes der på baggrund af den generelle samfundsudvikling fortsat nedgang i såvel omsætning som indtjening i forhold til 2008.

Koncernen forventer således fortsat en nettoomsætning på niveauet DKK 680-720 mio.

Driftsomkostningerne i Jeudan Servicepartnere vil følge aktivitetsnedgangen. Ejendomssegmentets driftsomkostninger vil stige som følge af de i 2008 foretagne ejendomsinvesteringer, som får fuld effekt i 2009. Driftsomkostningerne i den øvrige eksisterende portefølje forventes på niveau med 2008.

Administrationsomkostningerne forventes at ligge på niveau med 2008.

Jeudans finansiering består af dels realkreditfinansiering med renteloft på 5%, dels realkredit- og bankfinansiering med fast rente i en årrække. Derfor er den samlede finansieringsudgift forholdsvis forudsigelig. Nettorenteomkostningerne vil i 2009 stige i forhold til 2008 som følge af Koncernens ejendomsinvesteringer i løbet af 2008. Stigningen vil dog blive mindre grundet omlægningen af lange renteaftaler til lavere rente.

De tidligere udmeldte forventninger til driftsresultatet (EBVAT) er fastholdt på nogenlunde samme niveau som i 2008.

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 på såvel ejendomme som finansielle forpligtelser – positive som negative – som følge af udviklingen i priserne på ejendomsmarkedet og på de finansielle markeder.

De her beskrevne forventninger til den fremtidige udvikling er forbundet med usikkerhed og risici, hvoraf de væsentlige er beskrevet i afsnittet om risikoforhold i Jeudans årsrapport for 2008. Disse og andre faktorer kan indebære, at den faktiske udvikling afviger væsentligt fra forventningerne.

Jeudan-aktien

Jeudan-aktien har, som de øvrige aktier på Nasdaq OMX Copenhagen, været berørt af den finansielle uro på finansmarkederne og børsprisen var DKK 442 pr. ultimo juni 2009, svarende til et fald på 3% siden årsskiftet. I samme periode er indekset for ejendomsselskaber faldet med 4%.

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 2008.

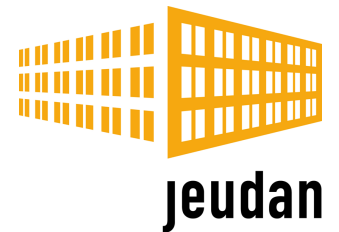
Bilag

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

Finanskalender

19. nov. 2009 Rapport for 1.-3. kvartal
31. dec. 2009 Regnskabsåret slutter

Meddelelse nr. 172
19. august 2009



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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. juni 2009 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.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at delårsrapporten giver et retvisende billede af Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2009 samt af resultatet af Koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. juni 2009.

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

København, 19. august 2009

Direktionen

Per W. Hallgren
Adm. direktør

/Kim Christiansen
Finansdirektør

Bestyrelsen

Niels Heering
(formand)

Tommy Pedersen
(næstformand)

Jens Erik Udsen

Hans Munk Nielsen

Stefan Ingildsen

Resultatoppgørelse

DKK 1.000	2. kv. 2009	2. kv. 2008	1.-2. kv. 2009	1.-2. kv. 2008	2008
Nettoomsætning	185.713	193.907	365.594	371.157	737.844
Driftsomkostninger	-71.279	-90.672	-141.185	-169.141	-325.090
Bruttoresultat	114.434	103.235	224.409	202.016	412.754
Administrationsomkostninger	-11.861	-11.140	-24.421	-22.010	-44.117
Resultat før finansielle poster (EBIT)	102.573	92.095	199.988	180.006	368.637
Finansielle indtægter	747	-335	1.054	533	1.146
Finansielle omkostninger	-54.803	-44.556	-108.400	-87.648	-183.851
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	48.517	47.204	92.642	92.891	185.932
Urealiseret gevinst og tab	78.232	231.814	700	282.142	-640.591
Realiseret gevinst og tab	-10.370	-22.217	124.390	-21.766	-73.919
Resultat før skat	116.379	256.801	217.732	353.267	-528.578
Skat	-29.249	-65.484	-55.094	-90.083	130.872
Resultat	87.130	191.317	162.638	263.184	-397.706
Resultat pr. aktie (DKK)	12,28	27,02	22,94	37,17	-56,12
Resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	12,28	27,02	22,94	37,17	-56,12

Totalindkomstoppgørelse

DKK 1.000	2. kv. 2009	2. kv. 2008	1.-2. kv. 2009	1.-2. kv. 2008	2008
Resultat	87.130	191.317	162.638	263.184	-397.706
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0
Totalindkomst	87.130	191.317	162.638	263.184	-397.706

Balance

DKK 1.000	30. jun. 2009	30. jun. 2008	31. dec. 2008
-----------	--------------------------	------------------	------------------

Aktiver

Materielle aktiver:

Investeringsejendomme	9.041.008	7.977.792	8.634.310
Igangværende projekter, invest.ejendomme	472.429	1.203.948	712.848
Driftsmateriel og inventar	25.381	25.573	27.060
Materielle aktiver i alt	9.538.818	9.207.313	9.374.218

Langfristede aktiver i alt **9.538.818** **9.207.313** **9.374.218**

Tilgodehavender:

Indestående Grundejernes Investeringsfond	3.932	4.511	3.599
Igangværende arbejder	8.232	0	6.097
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	36.126	33.128	19.322
Selskabsskat	1.988	11.055	1.988
Andre tilgodehavender	7.896	7.675	11.584
Periodeafgrænsningsposter	17.200	19.620	2.208
Tilgodehavender i alt	75.374	75.989	44.798

Likvide beholdninger	130.009	9.790	7.343
----------------------	---------	-------	-------

Kortfristede aktiver i alt **205.383** **85.779** **52.141**

AKTIVER I ALT **9.744.201** **9.293.092** **9.426.359**

DKK 1.000	30. jun. 2009	30. jun. 2008	31. dec. 2008
Passiver			
Egenkapital:			
Aktiekapital	709.663	709.663	709.663
Reserve for dagsværdi af investeringsaktiver	0	1.297.926	0
Overført resultat	2.328.893	1.604.141	2.245.449
Egenkapital i alt	3.038.556	3.611.730	2.955.112
Langfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	5.308.545	3.899.260	4.827.955
Finansieringsinstitutter	457.945	201.780	471.708
Deposita	85.986	66.112	74.214
Udskudt skat	517.595	692.028	464.788
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	4.564	3.374	4.820
Langfristede forpligtelser i alt	6.374.635	4.862.554	5.843.485
Kortfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	71.693	70.202	76.497
Finansieringsinstitutter	85.630	558.829	385.220
Deposita	65.759	65.628	71.772
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	57	158	164
Igangværende arbejder	0	229	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	8.036	7.353	11.078
Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.360	58.186	23.614
Anden gæld	32.818	25.580	27.844
Periodeafgrænsningsposter	16.657	32.643	31.573
Kortfristede forpligtelser i alt	331.010	818.808	627.762
Forpligtelser i alt	6.705.645	5.681.362	6.471.247
PASSIVER I ALT	9.744.201	9.293.092	9.426.359

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000	Aktie- kapital	Reserve for dagsværdi af investe- ringsaktiver	Overført resultat*	Egenkapital i alt
EGENKAPITAL 1. JANUAR 2008	709.663	1.088.519	1.630.566	3.428.748
Betalt udbytte	-	-	-78.063	-78.063
Udbytte af egne aktier	-	-	151	151
Køb af egne aktier	-	-	-18.024	-18.024
Salg af egne aktier	-	-	15.732	15.732
Skat af egenkapitalbevægelser	-	-	2	2
Afgang ved realisation	-	-2.200	2.200	-
Totalindkomst for perioden	-	211.607	51.577	263.184
EGENKAPITAL 30. JUNI 2008	709.663	1.297.926	1.604.141	3.611.730
Overførsel som følge af lovændring	-	-1.297.926	1.297.926	-
Køb af egne aktier	-	-	-28.976	-28.976
Salg af egne aktier	-	-	33.250	33.250
Afgang ved realisation	-	-	-2	-2
Totalindkomst for perioden	-	-	-660.890	-660.890
EGENKAPITAL 31. DECEMBER 2008	709.663	0	2.245.449	2.955.112
Betalt udbytte	-	-	-78.063	-78.063
Udbytte af egne aktier	-	-	90	90
Køb af egne aktier	-	-	-3.598	-3.598
Salg af aktier	-	-	2.377	2.377
Totalindkomst for perioden	-	-	162.638	162.638
EGENKAPITAL 30. JUNI 2009	709.663	0	2.328.893	3.038.556

* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 30. juni 2009 med t.DKK 1.012.329 (1. januar 2009: t.DKK 1.012.329, 1. januar 2008: t.DKK 1.012.329).

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	2. kvrt. 2009	2. kvrt. 2008	1.-2. kvrt. 2009	1.-2. kvrt. 2008	2008
Resultat før finansielle poster (EBIT)	102.573	92.095	199.988	180.006	368.637
Finansielle indtægter	747	-335	1.054	1.046	1.659
Finansielle omkostninger	-61.748	-59.626	-111.925	-117.571	-246.368
Regnskabsmæssige afskr./nedskr.	2.776	2.439	5.533	4.723	9.925
Betalt selskabsskat	428	0	-2.288	-2.988	-210
Pengestrømme før ændring i driftskapital	44.776	34.573	92.362	65.216	133.643
Ændringer i driftskapital:					
Tilgodehavender	16.146	12.129	-30.576	-33.093	-9.594
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	-577	-2.777	-363	-2.594	-2.425
Leverandører af varer og tjenesteydelser mm	-33.983	-21.490	12.193	5.332	-31.890
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	26.362	22.435	73.616	34.861	89.734
Igangværende projekter investeringsejd.	-87.798	-19.257	-158.146	-108.405	-352.308
Forbedringer investeringsejendomme	-1.965	-66.292	-3.156	-89.560	-24.205
Køb af investeringsejd. med fradrag af deposita	0	-6.001	0	-70.227	-407.486
Salg af investeringsejd. med fradrag af deposita	0	1.238	0	1.304	834
Likvide beholdninger som er deponeret/frigivet	0	0	0	8.200	8.200
Driftsmateriel og inventar, netto	-1.546	-3.398	-2.049	-7.940	-12.932
Pengestrømme fra investeringsakt. i alt	-91.309	-93.710	-163.351	-266.628	-787.897
Indfrielse af realkreditlån	0	-27.506	-239.325	-27.506	-76.806
Indfrielse af lån hos finansieringsinstitutter	0	0	-16.000	0	0
Optagelse af realkreditlån	534.083	466.266	878.634	837.580	1.293.780
Optagelse af lån hos finansieringsinstitutter	0	0	0	0	300.000
Afdrag på realkreditlån	-17.199	-17.575	-35.415	-35.069	-70.805
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-9.300	-2.200	-17.750	-3.150	-6.300
Modtagne deposita, netto	-816	2.201	5.759	4.077	17.263
Betalt udbytte	-77.973	-77.912	-77.973	-77.912	-77.912
Køb af egne aktier	-3.598	-18.024	-3.598	-18.024	-47.000
Salg af egne aktier	0	15.732	2.377	15.732	48.982
Pengestrømme fra finansieringsakt. i alt	425.197	340.982	496.709	695.728	1.381.202
Pengestrømme i alt	360.250	269.707	406.974	463.961	683.039
Likviditet primo	-279.338	-814.847	-326.062	-1.009.101	-1.009.101
Likviditet ultimo	80.912	-545.140	80.912	-545.140	-326.062
Specifikation:					
Likvide beholdninger ifølge regnskab	130.009	9.790	130.009	9.790	7.343
Likvide beholdninger som er deponeret	0	0	0	0	0
Træk på driftskreditter	-49.097	-554.930	-49.097	-554.930	-333.405
Likviditet ultimo	80.912	-545.140	80.912	-545.140	-326.062
Kreditfaciliteter	925.000	1.142.000	925.000	1.142.000	925.000
Finansielle reserver ultimo	1.005.912	596.860	1.005.912	596.860	598.938

Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	2. kv. 2007	3. kv. 2007	4. kv. 2007	1. kv. 2008	2. kv. 2008	3. kv. 2008	4. kv. 2008	1. kv. 2009	2. kv. 2009
Resultatopgørelse									
Nettoomsætning	112	145	161	177	194	196	171	180	186
Bruttoresultat	73	97	96	99	103	109	102	110	114
Resultat før finansielle poster (EBIT)	65	89	86	88	92	99	90	97	103
Resultat før kurs- og værdireg.	35	41	46	46	47	52	41	44	49
Resultat før skat	125	1	157	96	257	9	-891	101	116
Resultat	142	1	113	72	191	6	-667	76	87
Balance (ultimo)									
Investeringsejendomme m.m.	6.758	8.521	8.746	9.069	9.182	9.478	9.347	9.421	9.513
Samlede aktiver	6.978	8.749	8.827	9.188	9.293	9.579	9.426	9.542	9.744
Egenkapital	2.602	2.603	3.429	3.501	3.612	3.618	2.955	3.033	3.038
Pengestrømme									
Driftsaktiviteter	42	33	31	12	23	30	25	47	26
Investeringsaktiviteter	-667	-117	86	-173	-94	-263	-258	-72	-91
Finansieringsaktiviteter	523	-12	-392	355	341	294	391	72	425

Segmentoplysninger 2. kvrt. 2009

DKK 1.000	Ejendomme	Service	Eliminering	Koncern i alt
Segmentresultat	122.533	3.935	-1.084	125.384
Ikke-fordelte omkostninger	-	-	-	-9.684
Ikke-fordelte finansielle poster	-	-	-	<u>679</u>
Resultat før skat	-	-	-	116.379
Skat af periodens resultat	-	-	-	<u>-29.249</u>
Periodens resultat	-	-	-	87.130
Segment aktiver	9.562.297	548.767	-516.671	9.594.393
Ikke-fordelte aktiver	-	-	-	<u>149.808</u>
Aktiver i alt	-	-	-	9.744.201
Segment forpligtelser	6.573.800	505.946	-453.534	6.626.212
Ikke-fordelte forpligtelser	-	-	-	<u>79.433</u>
Forpligtelser i alt	-	-	-	6.705.645
Tilgang af langfristede materielle aktiver	92.287	746		
Afskrivninger	914	1.174		
Periodens regulering af nedskrivning til i-mødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	1.934	69		

Segmentoplysninger 2. kvrt. 2008

DKK 1.000	Ejendomme	Service	Eliminering	Koncern i alt
Segmentresultat	265.219	5.542	-565	270.196
Ikke-fordelte omkostninger	-	-	-	-9.129
Ikke-fordelte finansielle poster	-	-	-	<u>-4.265</u>
Resultat før skat	-	-	-	256.802
Skat af periodens resultat	-	-	-	<u>-65.484</u>
Periodens resultat	-	-	-	191.318
Segment aktiver	9.231.912	323.570	-300.739	9.254.743
Ikke-fordelte aktiver	-	-	-	<u>38.349</u>
Aktiver i alt	-	-	-	9.293.092
Segment forpligtelser	5.041.290	296.735	-263.719	5.074.306
Ikke-fordelte forpligtelser	-	-	-	<u>607.056</u>
Forpligtelser i alt	-	-	-	5.681.362
Tilgang af langfristede materielle aktiver	106.620	1.686		
Afskrivninger	804	960		
Periodens regulering af nedskrivning til i-mødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	727	47		

Segmentoplysninger 1.-2. kvrt. 2009

	Ejendomme	Service	Eliminering	Koncern i alt
Segmentresultat	228.874	10.408	-1.691	237.591
Ikke-fordelte omkostninger	-	-	-	-19.825
Ikke-fordelte finansielle poster	-	-	-	-34
Resultat før skat	-	-	-	217.732
Skat af periodens resultat	-	-	-	-55.094
Periodens resultat	-	-	-	162.638
Segment aktiver	9.562.297	548.767	-516.671	9.594.393
Ikke-fordelte aktiver	-	-	-	149.808
Aktiver i alt	-	-	-	9.744.201
Segment forpligtelser	6.573.800	505.946	-453.534	6.626.212
Ikke-fordelte forpligtelser	-	-	-	79.433
Forpligtelser i alt	-	-	-	6.705.645
Tilgang af langfristede materielle aktiver	166.396	1.079		
Afskrivninger	1.808	2.289		
Periodens regulering af nedskrivning til i-mødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	3.414	69		

Segmentoplysninger 1.-2. kvrt. 2008

	Ejendomme	Service	Eliminering	Koncern i alt
Segmentresultat	368.192	13.569	-1.319	380.442
Ikke-fordelte omkostninger	-	-	-	-17.103
Ikke-fordelte finansielle poster	-	-	-	-10.072
Resultat før skat	-	-	-	353.267
Skat af periodens resultat	-	-	-	-90.083
Periodens resultat	-	-	-	263.184
Segment aktiver	9.231.912	323.570	-300.739	9.254.743
Ikke-fordelte aktiver	-	-	-	38.349
Aktiver i alt	-	-	-	9.293.092
Segment forpligtelser	5.041.290	296.735	-263.719	5.074.306
Ikke-fordelte forpligtelser	-	-	-	607.056
Forpligtelser i alt	-	-	-	5.681.362
Tilgang af langfristede materielle aktiver	298.115	4.175		
Afskrivninger	1.041	1.914		
Periodens regulering af nedskrivning til i-mødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	1.176	47		