

Årsregnskabsmeddelelse 2009

Driftsresultat for 2009 på DKK 181 mio. som forventet **Forventning til driftsresultat i 2010 på DKK 240-265 mio.**

- Vækst i EBIT på 12% til DKK 414 mio., svarende til DKK 57,8 pr. aktie mod DKK 52,0 i 2008.
- Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 181 mio.
- Årets resultat før skat på DKK 268 mio. mod DKK -529 mio. i 2008.
- Ejendomsportefølje på DKK 13 mia. efter nyinvesteringer på DKK 3,2 mia.
- Bestyrelsen foreslår et udbytte på DKK 11,00 pr. aktie.
- Som tidligere offentliggjort er der planlagt en kapitaludvidelse med et bruttoprovenu på ca. DKK 1 mia. Hermed opnås en egenkapitalandel på ca. 33% og en opkøbskapacitet på DKK 2-4 mia. Børsprospekt forventes offentliggjort i marts 2010.
- Driftsresultatet (EBVAT) i 2010 forventes på niveauet DKK 240-265 mio., svarende til en stigning op mod 45%, på baggrund af en omsætning på niveauet DKK 1 mia.

”Det er et solidt regnskab, Jeudan lægger frem i dag. Det er vi godt tilfredse med, ikke mindst i en periode med usædvanligt vanskelige markedsforhold,” siger bestyrelsesformand Niels Heering i en kommentar til regnskabet.

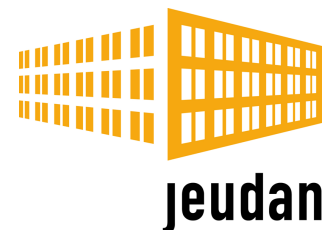
”Efter et par års tilbageholdenhed i et uroligt marked er Jeudan atter på vej frem. Vi har investeret over DKK 3 mia. i det forløbne år og forventer et niveauskifte i driftsresultatet med en fremgang på op til 45% i år. Med en planlagt kapitaludvidelse på DKK 1 mia. bliver Selskabets finansielle kapacitet styrket yderligere. Så Jeudan er klar til at fortsætte investeringerne i København – dog fortsat kun, hvor det kan ske på et lønsomt grundlag,” siger Niels Heering.

Yderligere oplysninger:

Niels Heering, bestyrelsesformand, tlf. 3341 4141
Per W. Hallgren, adm. direktør, tlf. 7010 6070

Fem års hovedtal						
DKK mio.	2005	2006	2007	2008	2009	
Resultatopgørelse						
Nettoomsætning	379	440	524	738	744	
Bruttoresultat	255	281	333	413	464	
Resultat før finansielle poster (EBIT)	232	253	301	369	414	
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	141	151	154	186	181	
Resultat før skat	893	505	313	-529	268	
Årets resultat	650	364	277	-398	202	
Balance (ultimo)						
Investeringsejendomme	5.189	5.814	8.746	9.347	12.972	
Samlede aktiver	5.380	6.045	8.827	9.426	13.070	
Egenkapital	2.175	2.480	3.429	2.955	3.281	
Forpligtelser	3.205	3.565	5.398	6.471	9.789	
Pengestrømme						
Driftsaktiviteter	109	113	137	90	160	
Investeringsaktiviteter	-81	-345	-818	-788	-764	
Finansieringsaktiviteter	-269	195	120	1.381	-1.094	
Pengestrømme i alt	-241	-37	-561	683	-1.698	
Regnskabsrelaterede nøgletal						
EBVAT/gns. egenkapital	%	7,6	6,5	5,7	5,9	6,0
Forrentning af egenkapital (ROE)	%	35,1	15,8	10,3	-12,6	6,7
Egenkapitalandel, ultimo	%	40,4	41,0	38,8	31,3	25,1
Rentedækning	x	2,43	2,32	2,00	2,01	1,76
Aktierelaterede nøgletal						
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	605	712	600	456	441
Indre værdi, ultimo (IV)	DKK	377	429	483	416	434
Pris/indre værdi (P/IV)	x	1,61	1,66	1,24	1,10	1,02
EBIT pr. aktie (EBITPS)	DKK	40,4	43,9	50,0	52,0	57,8
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)	DKK	24,5	26,2	25,6	26,2	25,3
Resultat pr. aktie (EPS)	DKK	113,0	63,2	46,1	-56,1	28,2
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)	DKK	18,9	19,6	22,8	12,7	22,3
Antal aktier, ultimo	1.000	5.775	5.775	7.097	7.097	7.562
Markedsværdi	DKK mio.	3.493	4.114	4.258	3.236	3.335
Udbytte pr. aktie (DPS)	DKK	9,0	10,0	11,0	11,0	11,0

Selskabsmeddelelse nr. 185 1. marts 2010



Jeudan genoptog i sidste del af 2009 sine investeringer. Porteføljen blev øget med ca. 35% til DKK 13 mia. Herefter er Jeudans samlede portefølje fordelt på 171 ejendomme med et samlet areal på 725.000 m².

Investeringerne er gennemført efter en periode, hvor ejendomsmarkedet var præget af megen optimisme og spekulativ prisdannelse efterfulgt af den finansielle krise og en generel opbremsning i økonomien. Udviklingen har medført, at det nu igen er muligt at investere til priser, hvor driftsøkonomien hænger fornuftigt sammen. Dette er som bekendt en central forudsætning i Jeudans forretningsmodel.

Jeudan lægger vægt på lønsomheden i den løbende drift og på kundebetjeningen. Denne forretningsmodel er overskuelig og langtidsholdbar.

Linjen i Jeudans udvikling blev lagt i midten af 1990'erne og er fulgt siden. Ultimo 1994 havde Selskabet investeringer for DKK 308 mio., og dets markedsværdi var DKK 77 mio. Femten år senere, ultimo 2009, var investeringerne nået op på DKK 13 mia., og markedsværdien var DKK 3,3 mia.

At forretningsmodellen og strategien også er økonomisk bæredygtig kommer til udtryk ved, at driftsresultatet i 2009 blev DKK 181 mio. før kurs- og værdireguleringer (EBVAT), opnået på grundlag af en omsætning på DKK 744 mio. Det er på niveau med resultatet for 2008, som viste en fremgang på 21% fra året før.

For 2010 forventes en omsætning på niveauet DKK 1 mia. og et driftsresultat på DKK 240-265 mio. før kurs- og værdireguleringer (EBVAT), svarende til en fremgang på op mod 45%.

Ejendomssektoren havde det vanskeligt i 2009, og det kom til udtryk i kursfald på de fleste ejendomsaktier. Sektorens aktieindeks faldt således med 19%. På den baggrund var Jeudan-aktien nogenlunde robust, idet den alene faldt med godt 3%.

De fleste af Jeudans aktionærer har antageligt investeret langsigtet i overensstemmelse med Selskabets strategi. Derfor er det relevant at bemærke, at aktieprisen er steget med 14% i forhold til ultimo 2004, hvor indekset for sammenlignelige europæiske ejendomsvirksomheder (MSCI Europe Real Estate) faldt 28% for samme periode.

Jeudan-aktionærerne har haft et afkast i form af udbytte og kursstigninger på over 8% om året i gennemsnit over de seneste fem år, altså gennem en ganske vanskelig periode de senere år på aktiemarkedet generelt og for sektoren i særdeleshed. Set over de seneste ti år har aktiens afkast været knap 18% om året.

Afkastet skal ses i forhold til en overskuelig risiko. Jeudans ejendomme har igennem en lang årrække haft en tilfredsstillende udlejningsprocent. Kundernes soliditet og betalingssevne er generelt også på et tilfredsstillende niveau, og pengestrømmen fra driften er stabil. Samtidig er rentekomkostningerne i vidt omfang forudsigelige på grund af lange renteaftalingsaftaler, og Jeudan har gode relationer til danske, finansielle samarbejdspartnere.

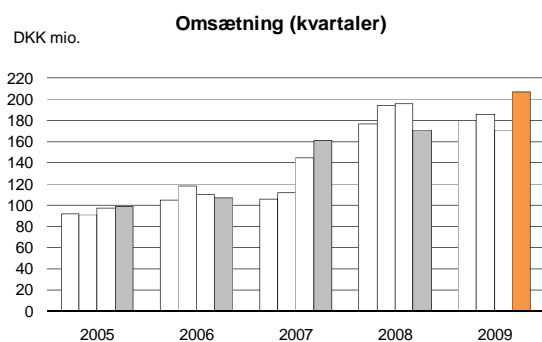
Jeudans fokus er investering i og drift af velbeliggende ejendomme, primært i Københavnsområdet. København udvikler sig grundlæggende positivt, trods opbremsningen i konjunkturerne og er en attraktiv placering for virksomheder, organisationer og privatpersoner. Dermed er København også et attraktivt marked for en ejendomsvirksomhed som Jeudan, hvis forretningsgrundlag er at betjene kunderne med velfunge-

rende rammer omkring deres aktiviteter. Samtidig har Jeudan gennem årene opbygget en bred erfaring og et tæt kendskab til kunder, samarbejdspartnere, leverandører og andre, som lægger vægt på langvarige relationer.

Efter Jeudans betydelige vækst, ikke mindst i de senere år, og med fokuseringen på København er Jeudan blevet ganske synlig og spiller en betydelig rolle i byen – og for byen.

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætningen i 2009 blev som forventet ved årets begyndelse, og driftsresultatet blev på niveau med resultatet for 2008, som viste en fremgang på 21% i forhold til året før.



Nettoomsætningen udgjorde DKK 744 mio., EBIT blev DKK 414 mio. og driftsresultatet (EBVAT) DKK 181 mio.

Realiseret gevinst og tab udgjorde netto DKK 110 mio., og urealiserede gevinster og tab udgjorde netto DKK -24 mio.

Årets resultat blev på DKK 202 mio.

Bestyrelsen vurderer resultaterne som tilfredsstillende.

Ejendomme

Jeudan investerer i og varetager driften af velbeliggende erhvervsjendomme i København og på Sjælland. Det samlede areal udgør ca. 725.000 m².

Efterspørgslen efter ledige kontorlokaler i København er stagnerende til let faldende. Denne udvikling har Jeudan ligeledes mærket, om end i mindre målestok end markedet generelt. Med udgangen af december 2009 havde Jeudan således en udlejningsprocent (opgjort på grundlag af lejeindtægter) på 97,0 mod 99,0 ultimo 2008, et fald på 2 procentpoint.

Den samlede udlejningsprocent på kontorejendomsmarkedet i Storkøbenhavn var ved udgangen af 2009 på 90,9 mod 94,7 et år tidligere, svarende til et fald på 3,8 procentpoint. Jeudan har således haft en højere udlejningsprocent end markedet generelt og har også konstateret et mindre fald i udlejningsprocenten end markedet.

Jeudan har i 2009 indgået nye lejekontrakter på erhvervslejemål med en årlig leje på DKK 35 mio., fordelt på 21.000 m². Lejeindtægter vedrørende fraflytningerne udgjorde DKK 40 mio., hvilket er medvirkende til faldet i udlejningsprocenten. På boligsiden har Jeudan i 2009 genudlejet lejemål med en årlig leje på DKK 8 mio., fordelt på 8.300 m².

Lejeindtægter m.v. udgjorde i fjerde kvartal 2009 DKK 164 mio. mod DKK 122 mio. i samme periode sidste år. Stigningen kan primært henføres til de foretagne ejendomsinvesteringer i fjerde kvartal 2009 samt generelle lejereguleringer i løbet af 2009.

Årets samlede lejeindtægter m.v. udgjorde DKK 559 mio. mod DKK 474 mio. i 2008.

Ejendommenes *driftsomkostninger* steg i fjerde kvartal fra DKK 26 mio. i 2008 til DKK 38 mio. i 2009. For hele 2009 udgjorde driftsomkostningerne DKK 118 mio. mod DKK 93 mio. året før. Stigningen kan primært henføres til de i 2009 foretagne ejendomsinvesteringer.

Bruttoresultatet udgjorde for fjerde kvartal 2009 DKK 126 mio. mod DKK 96 mio. for samme periode sidste år. For året som helhed udgjorde bruttoresultatet DKK 441 mio. mod DKK 381 mio. sidste år. Bruttoresultatet har udvist vækst de seneste fem år, men bruttomarginen er i 2009 faldet lidt, hvilket primært kan henføres til den forøgede tomgang.

Service

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

Omsætningen i Jeudan Servicepartner udgjorde i fjerde kvartal 2009 DKK 83 mio. mod DKK 65 mio. samme periode sidste år. Jeudan Servicepartner havde stigende aktivitet i andet halvår og indhentede dermed den lidt lavere omsætning i første halvår. Omsætningen i hele året udgjorde DKK 297 mio. mod DKK 299 mio. sidste år. Jeudan Servicepartner formåede således at fastholde omsætningsniveauet fra 2008, hvor stigningen var på 47% i forhold til 2007.

Drifts- og produktionsomkostninger i fjerde kvartal 2009 udgjorde DKK 74 mio. mod DKK 58 mio. i samme periode sidste år. I hele året udgjorde disse omkostninger DKK 263 mio. mod DKK 264 mio. i samme periode sidste år.

Bruttoresultatet i fjerde kvartal 2009 blev herefter DKK 9 mio. mod DKK 7 mio. for samme periode sidste år. Årets bruttoresultat blev DKK 34 mio. mod DKK 35 mio. sidste år. Bruttomarginen blev 11,4%, hvilket er på niveau med de seneste fire år.

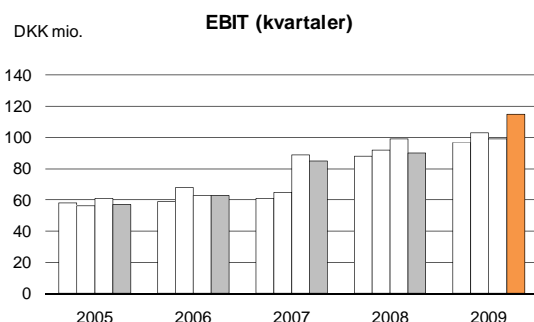
Driftsresultat pr. segment

DKK mio.	Ejendomme		Service		Eliminering		I alt	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
4. kvartal								
Nettooms. eksterne kunder	164	122	43	49	-	-	207	171
Nettooms. mellem segment	0	0	40	16	-40	-16	0	0
Nettoomsætning i alt	164	122	83	65	-40	-16	207	171
Driftsomkostninger	-38	-26	-74	-58	36	15	-76	-69
Bruttoresultat	126	96	9	7	-4	-1	131	102
1.-4. kvartal								
Nettooms. eksterne kunder	558	473	186	265	-	-	744	738
Nettooms. mellem segment	1	1	111	34	-112	-35	0	0
Nettoomsætning i alt	559	474	297	299	-112	-35	744	738
Driftsomkostninger	-118	-93	-263	-264	101	32	-280	-325
Bruttoresultat	441	381	34	35	-11	-3	464	413

Koncern

Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde i fjerde kvartal 2009 DKK 15 mio. mod DKK 12 mio. i samme periode sidste år. For året som helhed steg administrationsomkostningerne fra DKK 44 mio. til DKK 50 mio. Stigningen kan generelt tilskrives en styrkelse af organisationen som følge af Koncernens øgede aktivitetsniveau. I fjerde kvartal 2009 foretog Koncernen enkelte organisationstilpasninger efter købet af Landic Property Denmark A/S (nu Jeudan VI A/S).

Koncernens resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde herefter DKK 116 mio. for fjerde kvartal 2009 mod DKK 90 mio. for samme periode sidste år. For hele året udgjorde EBIT DKK 414 mio. mod DKK 369 mio. for samme periode sidste år. Stigningen kan primært henføres til forøgelsen af Koncernens ejendomsinvesteringer samt forbedringer af ejendommenes drift. I modsat retning trækker den nævnte øgede tomgang. EBIT pr. aktie udgjorde i 2009 DKK 57,8 mod DKK 52,0 i 2008. EBIT-marginen udgjorde 55,7% i 2009, hvilket er på niveau med gennemsnittet for de seneste fem år.

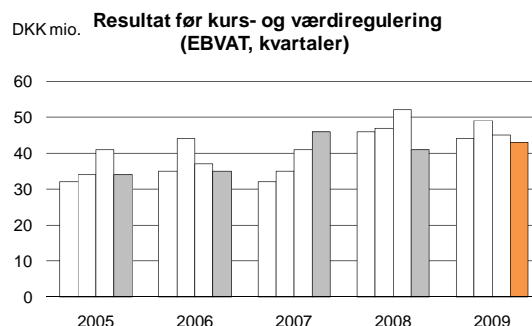


De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 72 mio. i fjerde kvartal 2009 mod DKK 48 mio. for samme periode sidste år. For hele året var nettoomkostningerne DKK 233

mio. mod DKK 183 mio. sidste år, hvilket kan henføres til en stigning i den rentebærende gæld på DKK 3 mia. fra ultimo 2008 til ultimo 2009. Stigningen vedrører nye investeringer i 4. kvartal 2009 for i alt DKK 3,2 mia.

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

Driftsresultatet (EBVAT) udgjorde DKK 44 mio. i fjerde kvartal 2009 mod DKK 41 mio. for samme periode sidste år. Årets driftsresultat blev DKK 181 mio. mod DKK 186 mio. sidste år. Faldet kan henføres til den lidt lavere udlejningsprocent og omkostninger i forbindelse med investeringerne i fjerde kvartal 2009.



Driftsresultatet i forhold til den gennemsnitlige egenkapital steg marginalt fra 5,9% i 2008 til 6,0% i 2009.

Måling af Koncernens ejendomme resulterede i en værdiregulering på DKK 58 mio. i 2009 (2008: DKK -251 mio.). Reguleringen var sammensat af en nettoopskrivning på DKK 252 mio. som følge af en positiv udvikling i ejendommenes driftsøkonomi m.m., delvis modvirket af forøgede reservationer til ombygninger m.v. på DKK 194 mio.

Koncernens ejendomsportefølje er herefter værdiansat til et gennemsnitligt afkast på 5,4% p.a., svarende til DKK 18.198 pr. m². Den gennemsnitlige erhvervsleje udgør DKK 1.091 pr. m².

I løbet af 2009 er renten faldet, hvilket medførte et urealiseret kurstab på DKK 82 mio. på *Koncernens finansielle gældsforpligtelser* i 2009 (2008: DKK -390 mio.). F. eks. faldt den 5-årige pengemarkedsrente i 2009 fra 3,65% til 3,08%.

De samlede urealiserede reguleringer af ejendomme og finansielle forpligtelser udgjorde således netto DKK -24 mio. i 2009 (2008: DKK -641 mio.).

Koncernens realiserede gevinster og tab udgjorde netto plus DKK 110 mio. (2008: DKK -74 mio.), hvilket primært kan henføres til kursgevinst ved konvertering af renteswaps.

Den realiserede gevinst opstod ved, at Jeudan primo 2009 konverterede renteaftaler med en løbetid på 30 år til renteaftaler med en gennemsnitlig løbetid på 10-15 år, hvilket medførte en realiseret kursgevinst på DKK 135 mio. Omlægningen medførte endvidere en rentebesparelse fremover, ligesom kursfølsomheden ved rentændringer blev reduceret. I modsat retning virkede låneomkostninger m.m. på DKK 25 mio. i forbindelse med hjemtagelse af lån.

Efter de nævnte reguleringer udgjorde *resultat før skat* DKK 268 mio. i 2009 mod DKK -529 mio. i 2008.

Skat af årets resultat udgjorde DKK 66 mio. i 2009 mod en indtægt på DKK 131 mio. i 2008.

Herefter blev *årets resultat* i 2009 DKK 202 mio. mod DKK -398 mio. i 2008. Årets resultat svarer til en forrentning af egenkapi-

talen på 6,7% i 2009 (2008: -12,6%). Jeudan har over de seneste fem år forrentet egenkapitalen med gennemsnitligt 11%.

BALANCE

De samlede investeringer i ejendomme inklusive igangværende projekter vedrørende ejendommene udgjorde DKK 12.972 mio. pr. 31. december 2009 mod DKK 9.347 mio. ultimo 2008. Stigningen kan primært henføres til årets investeringer, forbedringer på den eksisterende portefølje samt fremdrift i de igangværende projekter.

Tilgodehavender udgjorde ultimo 2009 DKK 66 mio. mod DKK 45 mio. ultimo 2008 og vedrører blandt andet salg af håndværks- og serviceydelse.

Likvide beholdninger udgjorde DKK 3 mio. ultimo 2009 mod DKK 7 mio. året før.

Koncernens egenkapital udgjorde DKK 3.281 mio. ultimo 2009 mod DKK 2.955 mio. ultimo 2008. Nettoforøgelsen skyldes primært årets nettoresultat og emissionen i november 2009, som gav et bruttoprovenu på DKK 200 mio. samt udbetaling af udbytte på DKK 78 mio.

Egenkapitalandelen udgjorde herefter 25,1% ultimo 2009 mod 31,3% ultimo 2008. Som nævnt andetsteds i beretningen har bestyrelsen planlagt en emission på DKK 1 mia. i marts 2010 på baggrund af Koncernens investeringer i 2009.

De langfristede forpligtelser udgjorde DKK 7.402 mio. ultimo 2009 mod DKK 5.843 mio. året før. Stigningen kan primært henføres til finansiering af ejendomsinvesteringer, ligesom udskudt skat er steget i forbindelse med købet af Jeudan VI A/S.

De kortfristede forpligtelser udgjorde DKK 2.386 mio. ultimo 2009 mod DKK 628 mio. ultimo 2008. Stigningen kan henføres til

midlertidig finansiering i forbindelse med investeringerne i fjerde kvartal 2009. Denne finansiering forventes indfriet i første halvår 2010, blandt andet gennem optagelse af realkreditlån.

PENGESTRØMME OG LIKVIDITET

Likviditeten fra de løbende driftsaktiviteter udgjorde DKK 169 mio. i 2009 (2008: DKK 134 mio.). *Efter ændringer i driftskapitalen* udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 160 mio. i 2009 (2008: DKK 90 mio.), svarende til DKK 22,3 pr. aktie i 2009 mod DKK 12,7 pr. aktie i 2008.

Likviditetspåvirkningen af investeringsaktiviteterne, der omfatter Koncernens nettoinvesteringer i ejendomme, udgjorde DKK -764 mio. i 2009 (2008: DKK -788 mio.). Købet af ejendommene fra Landic Holding A/S er gennemført ved køb af aktierne i Jeudan VI A/S, hvilket påvirker investeringsaktiviteterne med DKK 59 mio., svarende til egenkapitalen i Jeudan VI A/S på købstidspunktet. Købet af de øvrige ejendomme i 2009 påvirker investeringsaktiviteterne med DKK 364 mio., svarende til nettoinvesteringen efter fradrag af overtagens finansiering, deposita m.m.

Likviditetspåvirkningen af finansieringsaktiviteterne, der primært omfatter optagelser og indfrielse af lån samt kapitaludvidelser, udgjorde DKK -1.094 mio. i 2009 (2008: DKK 1.381 mio.). I 2009 indfrie Jeudan banklån for DKK 1.747 mio. i forbindelse med købet af Jeudan VI A/S og indfrie realkreditlån for DKK 419 mio. I modsat retning virkede optagelse af realkreditfinansiering for DKK 1.044 mio. i den eksisterende ejendomsportefølje samt en emission i november 2009 på DKK 200 mio.

Hermed udgjorde *de samlede pengestrømme* DKK -1.698 mio. i 2009 (2008: DKK 683 mio.).

I forbindelse med købet af Jeudan VI A/S har Koncernen indfriet banklån for DKK 1.731 mio. ved optagelse af en bridgefinansiering på DKK 1.750 mio. Bridgefinansieringen indgår i Koncernens garanterede kreditfaciliteter, således at disse udgjorde DKK 2.930 mio. ved udgangen af 2009. Bridgefinansieringen forventes indfriet i første halvår 2010, blandt andet ved optagelse af nye realkreditlån.

Koncernens likviditetsreserve inklusive uudnyttede kreditfaciliteter udgjorde herefter DKK 907 mio. pr. 31. december 2009.

BEGIVENHEDER EFTER 31. DECEMBER 2009

Jeudan har i 2009 købt ejendommen Amaliegade 27, København K. med overtagelse 1. januar 2010.

Herudover er der ikke siden udgangen af 2009 indtruffet begivenheder, som i væsentligt omfang påvirker Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling.

For at sikre et fortsat robust kapitalgrundlag forventer bestyrelsen at udnytte sin bemyndigelse til at udvide Selskabets kapital yderligere gennem et udbud af nye aktier i 1. halvår af 2010.

Udbuddet forventes at tilføre Jeudan brutto ca. DKK 1 mia., og efter denne udvidelse vil Jeudan have en egenkapital på ca. DKK 4,3 mia., og vil dermed – ved en egenkapitalandel på 25-30% - igen have en opkøbskapacitet på DKK 2-4 mia.

FORVENTNINGER TIL 2010

Jeudans fokusering på rentable investeringer og løbende driftsforbedringer i den eksisterende ejendomsportefølje vil fortsætte i 2010, og den intensiverede opfølgning på eksisterende kundeforhold vil blive fastholdt.

Jeudan har i efteråret 2009 gennemført nye ejendomsinvesteringer for samlet ca. DKK 3,2 mia. Driftsresultatet af disse investeringer indgår fuldt ud i forventningerne for regnskabsåret 2010.

En del af erhvervelserne er finansieret med en midlertidig bridgefinansiering, som vil blive indfriet i løbet af 1. halvår 2010 blandt andet gennem optagelse af realkreditlån i de erhvervede ejendomme. Jeudan har opnået forhåndstilsagn til realkreditfinansieringen.

På baggrund af Jeudans ejendomsportefølje inkl. de foretagne investeringer samt aktiviteterne i Jeudan Servicepartner forventes en nettoomsætning på niveauet DKK 1 mia. (2009: DKK 744 mio.).

Jeudans finansiering består dels af realkreditfinansiering med renteloft, dels af realkredit- og bankfinansiering med fast rente i en årrække. Derfor er den samlede finansieringsudgift forholdsvis forudsigelig. Nettorenteomkostningerne vil i 2010 stige i forhold til 2009 som følge af Koncernens ejendomsinvesteringer i løbet af 2009.

Ledelsen forventer et driftsresultat (EB-VAT) i niveauet DKK 240-265 mio. (2009: DKK 181 mio.), svarende til en stigning på op mod 45%.

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 ejendoms-

domsmarkedet og på de finansielle markeder.

Jeudan fører løbende drøftelser om yderligere investeringer. Drøftelserne kan resultere i yderligere investeringer i 2010.

De her beskrevne forventninger til den fremtidige udvikling er forbundet med usikkerhed og risici, som blandt andet – men ikke udelukkende – omfatter de faktorer, som er beskrevet i årsrapportens afsnit om risikofaktorer. Disse og andre faktorer kan indebære, at den faktiske udvikling afviger væsentligt fra forventningerne.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2008, bortset fra at igangværende projekter på investeringsejendomme måles til dagsværdi. Praksisændringen, der er en følge af ændring til IAS 40, Investeringsejendomme, er i overensstemmelse med implementeringsbestemmelserne foretaget med fremadrettet virkning fra 1. januar 2009. Ændringen har ingen effekt på de regnskabsmæssige værdier for 2008.

UDBYTTE OG GENERALFORSAMLING

Bestyrelsen vil på generalforsamlingen stille forslag om udbetaling af udbytte på DKK 11,00 pr. aktie (2008: DKK 11,00), svarende til en udlodning på DKK 78 mio. Aktier udstedt i forbindelse med rettet emission i november 2009 og den planlagte kapitaludvidelse bærer alene ret til udbytte fra og med regnskabsåret 2010.

Jeudans ordinære generalforsamling afholdes i år 20. april 2010, kl. 16.30, på Copenhagen Marriott Hotel, Kalvebod Brygge 5, København V.

Selskabsmeddelelse nr. 185
1. marts 2010



Finanskalender

20. apr. 2010	Generalforsamling
11. maj 2010	Rapport for 1. kvartal
24. aug. 2010	Rapport for 1.-2. kvartal
17. nov. 2010	Rapport for 1.-3. kvartal
31. dec. 2010	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 Danmarks største børsnoterede ejendomsvirksomhed. Koncernen investerer i og driver større kontorejendomme i København og detailejendomme i Storkøbenhavn og på Sjælland. Koncernen har desuden et bredt udbud af ejendomsrelaterede rådgivnings-, service- og bygningsydelser. Strategien sigter mod fortsat vækst og lønsomhed, baseret på værdierne ordentlighed, dygtighed og tilgængelighed. Koncernen har 350 medarbejdere. Selskabets aktier er noteret på NASDAQ OMX Copenhagen (JDAN). www.jeudan.dk.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2009 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 2009 samt af resultatet af Koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2009.

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 2010

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. 2009	4. kv. 2008	2009	2008
Nettoomsætning	206.844	170.657	743.750	737.844
Driftsomkostninger	-76.016	-68.992	-279.709	-325.090
Bruttoresultat	130.828	101.665	464.041	412.754
Administrationsomkostninger	-15.180	-11.805	-49.578	-44.117
Resultat før finansielle poster (EBIT)	115.648	89.860	414.463	368.637
Finansielle indtægter	1.172	354	5.170	1.146
Finansielle omkostninger	-73.258	-48.964	-238.269	-183.851
Resultat før kurs- og værdireg.	43.562	41.250	181.364	185.932
Urealiseret gevinst og tab	49.029	-882.056	-23.889	-640.591
Realiseret gevinst og tab	-14.173	-50.021	110.217	-73.919
Resultat før skat	78.418	-890.827	267.692	-528.578
Skat	-17.833	223.566	-65.670	130.872
Resultat	60.585	-667.261	202.022	-397.706

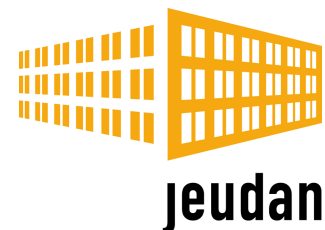
Totalindkomstopgørelse

(DKK 1.000)	4. kv. 2009	4. kv. 2008	2009	2008
Resultat	60.585	-667.261	202.022	-397.706
Anden totalindkomst	0	0	0	0
Totalindkomst	60.585	-667.261	202.022	-397.706
Resultat pr. aktie (DKK)	8,20	-94,19	28,18	-56,12
Resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	8,20	-94,19	28,18	-56,12

Balance

(DKK 1.000)	31. dec. 2009	31. dec. 2008
AKTIVER		
Materielle aktiver:		
Investeringsejendomme	12.680.291	8.634.310
Igangværende projekter investeringsejendomme	291.459	712.848
Driftsmateriel og inventar	29.599	27.060
Materielle aktiver i alt	13.001.349	9.374.218
Langfristede aktiver i alt	13.001.349	9.374.218
Tilgodehavender:		
Indestående Grundejernes Investeringsfond	4.006	3.599
Igangværende arbejder	9.144	6.097
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	25.907	19.322
Selskabsskat	0	1.988
Andre tilgodehavender	24.332	11.584
Periodeafgrænsningsposter	2.190	2.208
Tilgodehavender i alt	65.579	44.798
Likvide beholdninger	2.789	7.343
Kortfristede aktiver i alt	68.368	52.141
AKTIVER I ALT	13.069.717	9.426.359

Selskabsmeddelelse nr. 185
1. marts 2010



(DKK 1.000)	31. dec. 2009	31. dec. 2008
PASSIVER		
Egenkapital:		
Aktiekapital	756.175	709.663
Overført resultat	2.525.282	2.245.449
Egenkapital i alt	3.281.457	2.955.112
Langfristede forpligtelser:		
Realkreditlån	6.144.169	4.827.955
Finansieringsinstitutter	442.674	471.708
Deposita	107.527	74.214
Udskudt skat	702.848	464.788
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	4.800	4.820
Langfristede forpligtelser i alt	7.402.018	5.843.485
Kortfristede forpligtelser:		
Realkreditlån	90.476	128.312
Finansieringsinstitutter	2.063.916	333.405
Deposita	87.072	71.772
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	60	164
Modtagne forudbetalinger fra kunder	19.029	11.078
Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.534	23.614
Selskabsskat	759	0
Anden gæld	56.397	27.844
Periodeafgrænsningsposter	43.999	31.573
Kortfristede forpligtelser i alt	2.386.242	627.762
Forpligtelser i alt	9.788.260	6.471.247
PASSIVER I ALT	13.069.717	9.426.359

Egenkapitaloppgørelse

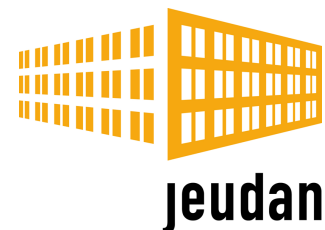
DKK 1.000	Aktie- kapital	Reserve for dagsværdi af inve- sterings- aktiver	Overført resultat*	Egenkapital i alt
EGENKAPITAL 1. JANUAR 2008	709.663	1.088.519	1.630.566	3.428.748
Overførsel som følge af lovændring	-	-1.088.519	1.088.519	0
Betalt udbytte	-	-	-78.063	-78.063
Udbytte egne aktier	-	-	151	151
Køb af egne aktier	-	-	-47.000	-47.000
Salg af egne aktier	-	-	48.982	48.982
Totalindkomst for regnskabsåret	-	-	-397.706	-397.706
EGENKAPITAL 1. JANUAR 2009	709.663	0	2.245.449	2.955.112
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
EGENKAPITAL 31. DECEMBER 2009	756.175	0	2.525.282	3.281.457

* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 31. december 2009 med t.DKK 1.165.817 (1. januar 2009: t.DKK 1.012.329; 1. januar 2008: t.DKK 1.012.329).

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	4. kv. 2009	4. kv. 2008	2009	2008
Resultat før finansielle poster (EBIT)	115.648	89.860	414.463	368.637
Modtagne finansielle indtægter	1.172	-225	5.170	1.659
Betalte finansielle omkostninger	-76.049	-64.646	-248.677	-246.368
Regnskabsmæssige afskr./nedskr.	2.997	2.691	11.416	9.925
Betalt selskabsskat	-10.728	3.098	-13.016	-210
Pengestrømme før ændring i driftskapital	33.040	30.778	169.356	133.643
Ændringer i driftskapital:				
Tilgodehavender	5.599	25.373	-12.587	-9.594
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	93	70	-124	-2.425
Leverandører af varer og tjenesteydelser mm	11.925	-30.790	3.071	-31.890
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	50.657	25.431	159.716	89.734
Igangværende projekter investeringsejendomme	-90.192	-86.840	-327.298	-352.308
Forbedringer investeringsejendomme	675	-4.145	-3.560	-24.205
Køb af investeringsejendomme med fradrag af deposita	-363.763	-163.296	-363.763	-407.486
Salg af investeringsejendomme med fradrag af deposita	0	-414	0	834
Virksomhedsovertagelse	-58.568	0	-58.568	
Likvide beholdninger som er deponeret	-451	0	-451	8.200
Driftsmateriel og inventar, netto	-4.790	-3.677	-10.334	-12.932
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt	-517.089	-258.372	-763.974	-787.897
Indfrielse af realkreditlån	-179.359	-49.300	-418.684	-76.806
Indfrielse af lån hos finansieringsinstitutter	-1.731.415	0	-1.747.415	0
Optagelse af realkreditlån	165.718	147.190	1.044.352	1.293.780
Optagelse af lån hos finansieringsinstitutter	0	300.000	0	300.000
Afdrag på realkreditlån	-10.827	-17.975	-65.558	-70.805
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-9.300	-2.200	-35.100	-6.300
Modtagne deposita, netto	818	8.804	4.284	17.263
Aktieemission, netto	200.000	0	200.000	0
Betalt udbytte	0	0	-77.973	-77.912
Køb af egne aktier	0	-28.442	-7.345	-47.000
Salg af egne aktier	7.264	33.250	9.641	48.982
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt	-1.557.101	391.327	-1.093.798	1.381.202
Pengestrømme i alt	-2.023.533	158.386	-1.698.056	683.039
Likviditet primo	-585	-484.448	-326.062	-1.009.101
Tilgang ved virksomhedsovertagelse	1.222	0	1.222	0
Likviditet ultimo	-2.022.896	-326.062	-2.022.896	-326.062

Selskabsmeddelelse nr. 185
1. marts 2010



Specifikation:

Likvide beholdninger ifølge regnskab	2.789	7.343	2.789	7.343
Likvide beholdninger som er deponeret	-451	0	-451	0
Træk på driftskreditter inkl. bridgefinansiering	-2.025.234	-333.405	-2.025.234	-333.405
Likviditet ultimo	-2.022.896	-326.062	-2.022.896	-326.062
Garanterede kreditfaciliteter inkl. bridgefinansiering	2.930.000	925.000	2.930.000	925.000
Finansielle reserver ultimo	907.104	598.938	907.104	598.938

Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	4. kvrt. 2007	1. kvrt. 2008	2. kvrt. 2008	3. kvrt. 2008	4. kvrt. 2008	1. kvrt. 2009	2. kvrt. 2009	3. kvrt. 2009	4. kvrt. 2009
Resultatopgørelse									
Nettoomsætning	161	177	194	196	171	180	186	171	207
Bruttoresultat	96	99	103	109	102	110	114	109	131
Resultat før finansielle poster (EBIT)	86	88	92	99	90	97	103	99	115
Resultat før kurs- og værdireg.	46	46	47	52	41	44	49	45	43
Resultat før skat	157	96	257	9	-891	101	116	-28	79
Resultat	113	72	191	6	-667	76	87	-21	60
Balance (ultimo)									
Investeringsejendomme m.m.	8.746	9.069	9.182	9.478	9.347	9.421	9.513	9.598	12.972
Samlede aktiver	8.827	9.188	9.293	9.579	9.426	9.542	9.744	9.745	13.070
Egenkapital	3.429	3.501	3.612	3.618	2.955	3.033	3.038	3.014	3.281
Pengestrømme									
Driftsaktiviteter	31	12	23	30	25	47	26	36	51
Investeringsaktiviteter	86	-173	-94	-263	-258	-72	-91	-84	-517
Finansieringsaktiviteter	-392	355	341	294	391	72	425	-34	-1.557

Segmentoplysninger 4. kv. 2009

DKK 1.000	Ejendomme	Service	Eliminering	Koncern i alt
Nettoomsætning, eksterne kunder	163.364	43.480		206.844
Nettoomsætning, mellem segmenter	340	39.934	-40.274	0
Nettoomsætning	163.704	83.414	-40.274	206.844
Driftsomkostninger	-37.481	-73.933	36.398	-76.016
Bruttoresultat	126.223	8.481	-3.876	130.828
Administrationsomkostninger	-13.210	-3.440	1.470	-15.180
Finansielle poster, netto	-66.644	698	-2	-65.948
Urealiseret gevinst og tab	49.029	0	0	49.029
Realiseret gevinst og tab	-14.173	0	0	-14.173
Segmentresultat	81.225	5.739	-2.408	84.556
Ikke-fordelte finansielle poster	-	-	-	-6.138
Resultat før skat	-	-	-	78.418
Skat af periodens resultat	-	-	-	-17.833
Periodens resultat	-	-	-	60.585
Segment aktiver	12.996.125	672.460	-638.108	13.030.477
Ikke-fordelte aktiver	-	-	-	39.240
Aktiver i alt	-	-	-	13.069.717
Segment forpligtelser	7.685.463	620.758	-579.849	7.726.372
Ikke-fordelte forpligtelser	-	-	-	2.061.888
Forpligtelser i alt	-	-	-	9.788.260
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 4. kv. 2008

DKK 1.000	Ejendomme	Service	Eliminering	Koncern i alt
Nettoomsætning, eksterne kunder	122.190	48.467		170.657
Nettoomsætning, mellem segmenter	383	15.851	-16.234	0
Nettoomsætning	122.573	64.318	-16.234	170.657
Driftsomkostninger	-26.249	-57.584	14.841	-68.992
Bruttoresultat	96.324	6.734	-1.393	101.665
Administrationsomkostninger	-8.868	-3.439	502	-11.805
Finansielle poster, netto	-93.361	404	-2	-92.959
Urealiseret gevinst og tab	-882.056	0	0	-882.056
Realiseret gevinst og tab	-50.021	0	0	-50.021
Segmentresultat	-937.982	3.699	-893	-935.176
Ikke-fordelte finansielle poster	-	-	-	44.349
Resultat før skat	-	-	-	-890.827
Skat af periodens resultat	-	-	-	223.566
Periodens resultat	-	-	-	-667.261
Segment aktiver	9.362.002	431.599	-398.639	9.394.962
Ikke-fordelte aktiver	-	-	-	31.397
Aktiver i alt	-	-	-	9.426.359
Segment forpligtelser	6.238.470	399.186	-365.008	6.272.648
Ikke-fordelte forpligtelser	-	-	-	198.599
Forpligtelser i alt	-	-	-	6.471.247
Tilgang af langfristede materielle aktiver	-139.211	3.279		
Afskrivninger	873	1.080		
Periodens regulering af nedskrivning til i-mødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	1.488	0		

Segmentoplysninger 2009

	Ejendomme	Service	Eliminering	Koncern i alt
Nettoomsætning, eksterne kunder	557.222	186.528		743.750
Nettoomsætning, mellem segmenter	1.394	110.870	-112.264	0
Nettoomsætning	558.616	297.398	-112.264	743.750
Driftsomkostninger	-117.748	-263.237	101.276	-279.709
Bruttoresultat	440.868	34.161	-10.988	464.041
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
Segmentresultat	253.975	24.873	-7.275	271.573
Ikke-fordelte finansielle poster	-	-	-	-3.881
Resultat før skat	-	-	-	267.692
Skat af årets resultat	-	-	-	-65.670
Årets resultat	-	-	-	202.022
Segment aktiver	12.996.125	672.460	-638.108	13.030.477
Ikke-fordelte aktiver	-	-	-	39.240
Aktiver i alt	-	-	-	13.069.717
Segment forpligtelser	7.685.463	620.758	-579.849	7.726.372
Ikke-fordelte forpligtelser	-	-	-	2.061.888
Forpligtelser i alt	-	-	-	9.788.260
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		

Segmentoplysninger 2008

	Ejendomme	Service	Eliminering	Koncern i alt
Nettoomsætning, eksterne kunder	473.148	264.696		737.844
Nettoomsætning, mellem segmenter	1.166	33.895	-35.061	0
Nettoomsætning	474.314	298.591	-35.061	737.844
Driftsomkostninger	-93.546	-264.103	32.559	-325.090
Bruttoresultat	380.768	34.488	-2.502	412.754
Administrationsomkostninger	-33.730	-11.199	812	-44.117
Finansielle poster, netto	-212.810	1.305	-4	-211.509
Urealiseret gevinst og tab	-640.591	0	0	-640.591
Realiseret gevinst og tab	-73.919	0	0	-73.919
Segmentresultat	-580.282	24.594	-1.694	-557.382
Ikke-fordelte finansielle poster	-	-	-	28.804
Resultat før skat	-	-	-	-528.578
Skat af årets resultat	-	-	-	130.872
Årets resultat	-	-	-	-397.706
Segment aktiver	9.362.002	431.599	-398.639	9.394.962
Ikke-fordelte aktiver	-	-	-	31.397
Aktiver i alt	-	-	-	9.426.359
Segment forpligtelser	6.238.470	399.186	-365.008	6.272.648
Ikke-fordelte forpligtelser	-	-	-	198.599
Forpligtelser i alt	-	-	-	6.471.247
Tilgang af langfristede materielle aktiver	442.169	8.704		
Afskrivninger	3.256	3.971		
Årets regulering af nedskrivning til i-mødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	2.719	111		