

Delårsrapport for 1.-2. kvartal 2010

EBIT på DKK 270 mio. – vækst på 35% i forhold til samme periode i 2009

God vækst i indgåelse af nye lejeaftaler i 1. halvår – noget over tidligere års niveauer

Kursreguleringer som følge af rentefaldet i 1. halvår har påvirket nettoreultatet negativt

- Omsætning på DKK 454 mio. mod DKK 366 mio. samme periode sidste år, svarende til en stigning på 24%.
- Resultat før finansielle poster (EBIT) DKK 270 mio. mod DKK 200 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 35%.
- Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 117 mio. mod DKK 93 mio. for samme periode sidste år, svarende til en stigning på 26%. I andet kvartal blev resultatet DKK 65 mio., som dermed er Jeudans hidtil bedste.
- Kurs- og værdireguleringer påvirkes som sædvanlig af renteutviklingen. I første halvår indebar den rekordlave rente således et urealiseret kurstab på DKK 364 mio., der delvist opvejes af positive urealiserede værdireguleringer af ejendomme på DKK 172 mio. Nettoresultatet blev herefter DKK -121 mio.
- I første halvår blev der indgået nye lejeaftaler svarende til en årlig leje på DKK 58 mio. mod DKK 24 mio. for samme periode sidste år – mere end en fordobling.
- Udlejningsprocent er steget til 95,6 mod 95,0 ved udløbet af første kvartal 2010.
- Soliditeten er på 30%, og likviditetsreserven udgør ca. DKK 900 mio.
- Jeudan fastholder sine tidligere offentliggjorte forventninger om et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i 2010 på niveauet DKK 240-265 mio. – svarende til en stigning på op mod 45% i forhold til 2009 – på grundlag af en omsætning på niveauet DKK 1 mia.

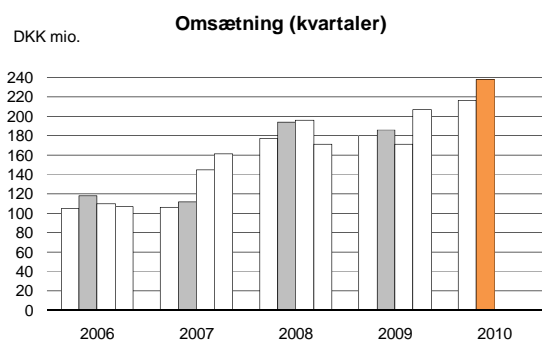
Yderligere oplysninger:

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

DKK mio.	2. kvrt. 2010	2. kvrt. 2009	1.-2. kvrt. 2010	1.-2. kvrt. 2009	2009	
Resultatopgørelse						
Nettoomsætning	238	186	454	366	744	
Bruttoresultat	156	114	302	224	464	
Resultat før finansielle poster (EBIT)	139	103	270	200	414	
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	65	49	117	93	181	
Realiseret gevinst og tab	-81	-10	-87	124	110	
Urealiseret gevinst og tab	-181	78	-192	1	-24	
Resultat før skat	-197	116	-162	218	268	
Resultat	-147	87	-121	163	202	
Balance (ultimo)						
Investeringsjendomme m.m.	13.344	9.513	13.344	9.513	12.972	
Samlede aktiver	13.488	9.744	13.488	9.744	13.070	
Egenkapital	4.039	3.038	4.039	3.038	3.281	
Forpligtelser	9.449	6.706	9.449	6.706	9.789	
Pengestrømme						
Driftsaktiviteter	45	26	86	73	160	
Investeringsaktiviteter	-12	-91	-147	-163	-764	
Finansieringsaktiviteter	667	425	1.140	497	-1.094	
Pengestrømme i alt	700	360	1.079	407	-1.698	
Regnskabsrelaterede nøgletal						
EBVAT/gns. egenkapital*	%	1,8	1,6	3,2	3,1	6,0
Forrentning af egenkapital (ROE)*	%	-4,0	2,9	-3,3	5,5	6,7
Egenkapitalandel, ultimo	%	29,9	31,2	29,9	31,2	25,1
Rentedækning	x	1,85	1,89	1,74	1,85	1,76
Aktierelaterede nøgletal						
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	430	442	430	442	441
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK	381	428	381	428	434
Pris/indre værdi (P/BV)	x	1,13	1,03	1,13	1,03	1,02
EBIT pr. aktie (EBITPS)*	DKK	13,2	14,5	29,7	28,2	57,8
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)*	DKK	6,2	6,8	12,8	13,1	25,3
Resultat pr. aktie (EPS)*	DKK	-13,8	12,3	-13,3	22,9	28,2
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)*	DKK	4,3	3,7	9,4	10,4	22,3
Antal aktier, ultimo	1.000	10.586	7.097	10.586	7.097	7.562
Markedsværdi	DKK mio.	4.552	3.137	4.552	3.137	3.335

* Ikke omregnet til årsbasis

Jeudan-Koncernens omsætning i andet kvartal 2010 udgjorde DKK 238 mio. mod DKK 186 mio. i samme periode sidste år. Omsætningsstigningen kan primært henføres til nyinvesteringer i ejendomme i fjerde kvartal 2009. År til dato udgjorde omsætningen DKK 454 mio. mod DKK 366 mio. for samme periode sidste år – en stigning på 24%.



Resultat før kurs- og værdireguleringer udgjorde i andet kvartal 2010 DKK 65 mio. mod DKK 49 mio. samme periode sidste år, svarende til en stigning på 33%. År til dato udgjorde resultatet før kurs- og værdireguleringer DKK 117 mio. mod DKK 93 mio. for samme periode sidste år.

Resultatet for første halvår følger forventningerne.

Udlejning og investeringer

Enkelte virksomhedskunder vælger, som led i omkostningsreduktioner, at reducere forbruget af kvadratmeter, og enkelte virksomheder ophører med driften, hvilket fører til ledige arealer. På den anden side kan Jeudan også konstatere, at efterspørgslen på velfungerende kontor- og butiksarealer i Københavns Centrum er robust, hvor en placering i City er den naturlige præference

for mange virksomheder. Men fremgangen her vil forhåbentlig også gradvis kunne mærkes i forstæderne og i de nye områder i Sydhavnen og Ørestad.

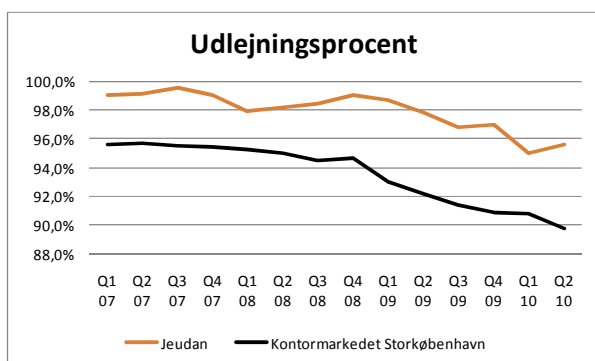
Jeudan har i første halvår 2010 haft en god aktivitet i genforhandlinger og genudlejninger af erhvervslejemål, der har beløbet sig til ca. DKK 52 mio. mod DKK 20 mio. for samme periode sidste år. Det tilsvarende tal for hele 2009 var DKK 35 mio. og lå på samme niveau i de to foregående år. Kontrakternes løbetid er 3-10 år, og de har dermed en trecifret millionværdi.

Fraflytninger i første halvår 2010 svarer til en årsleje på DKK 22 mio.

På boligsiden har Jeudan indgået lejekontrakter i første halvår 2010 med en samlet årsleje på DKK 6 mio. mod DKK 4 mio. i samme periode sidste år og DKK 8 mio. for hele 2009. I første halvår 2010 har der været en afgang på DKK 5 mio.

Udlejningsprocenten i Jeudans ejendomsportefølje pr. 30. juni 2010 udgjorde 95,6 (opgjort efter lejeværdi) mod 95,0 ved udgangen af første kvartal 2010 og 97,0 ved årsskiftet 2009/2010. Der er fortsat en fornuftig aktivitet vedrørende udlejning af ledige kontorlejemål, og der pågår kontraktforhandlinger vedrørende en væsentlig del af de ledige lokaler.

Den samlede kontorudlejningsprocent for ejendomsmarkedet i Storkøbenhavn var med udgangen af andet kvartal 2010 på 89,8 mod 90,8 ved udgangen af første kvartal 2010, svarende til et fald på 1,0 procentpoint.



Udnyttelsen af Jeudans portefølje er således bedre end markedets, og den er som nævnt øget med 0,6 procentpoint, hvor kontormarkedets udlejningsprocent i Storkøbenhavn faldt med 1 procentpoint.

Jeudan har i løbet af andet kvartal 2010 fortsat fokuseringen på København K og har erhvervet ejendommene Holmens Kanal 7,

Pilestræde 52/Møntergade 2 samt Skindergade 45-47 for samlet DKK 339 mio. Ejendommene har et samlet etageareal på ca. 14.700 m².

I samme periode har Jeudan solgt ejendommene Strandvejen 56-58, Hellerup, og Smedeholm 12-14, Herlev, for samlet DKK 339 mio.

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 indsnævres i forhold til 2009 til gavn for omsætteligheden. Det er fortsat Jeudans sigte at udnytte investeringskapaciteten i løbet af de kommende år.

Bruttoresultat pr. segment

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

2. kvartal

Nettooms. eksterne kunder	186	135	52	51	-	-	238	186
Nettooms. mellem segment	0	1	33	20	-33	-21	0	0
Nettoomsætning i alt	186	136	85	71	-33	-21	238	186
Driftsomkostninger	-33	-26	-81	-65	32	19	-82	-72
Bruttoresultat	153	110	4	6	-1	-2	156	114

1.-2. kvartal

Nettooms. eksterne kunder	360	264	94	102	-	-	454	366
Nettooms. mellem segment	0	0	74	31	-74	-31	0	0
Nettoomsætning i alt	360	264	168	133	-74	-31	454	366
Driftsomkostninger	-65	-53	-158	-118	71	29	-152	-142
Bruttoresultat	295	211	10	15	-3	-2	302	224

Ejendomme

Jeudan investerer i og driver velbeliggende erhvervsjendomme i København og på Sjælland. Det samlede areal udgør ca. 730.000 m². Implementeringen af de gennemførte ejendomsinvesteringer i fjerde kvartal 2009 er forløbet tilfredsstillende og følger resultatmæssigt forventningerne.

Lejeindtægter m.v. udgjorde i andet kvartal 2010 DKK 186 mio. mod DKK 136 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 37%. År til dato udgjorde lejeindtægter m.v. DKK 360 mio. mod DKK 264 mio. i samme periode sidste år. Stigningen kan overvejende henføres til de i fjerde kvartal 2009 foretagne investeringer.

Driftsomkostningerne i segmentet steg i andet kvartal 2010 fra DKK 26 mio. til DKK 33 mio., svarende til en stigning på 27%. Stigningen i driftsomkostningerne er dermed lavere end stigningen i omsætningen. År til dato udgjorde driftsomkostningerne DKK 65 mio. mod DKK 53 mio. samme periode sidste år.

Herefter udgjorde segmentets *bruttoresultat* i andet kvartal 2010 DKK 153 mio. mod DKK 110 mio. samme periode sidste år, svarende til en stigning på 39%. År til dato udgjorde bruttoresultatet DKK 295 mio. mod DKK 211 mio. samme periode sidste år – tillige en stigning på 39%. Stigningen kan primært henføres til nyinvesteringer samt effektiviseringer i driften.

Byggeri og Service

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

Aktivitetsniveauet i andet kvartal 2010 har – som i første kvartal 2010 – været højt og *omsætningen* blev i andet kvartal 2010 DKK 85 mio. mod DKK 71 mio. samme periode sidste år. År til dato udgjorde omsætningen DKK 168 mio. mod DKK 133 mio. samme periode sidste år, svarende til en stigning på 26%. Stigningen kan henføres til såvel bygningsområdet som serviceområdet og skyldes blandt andet den positive udvikling i kontorindretninger og servicekontrakter.

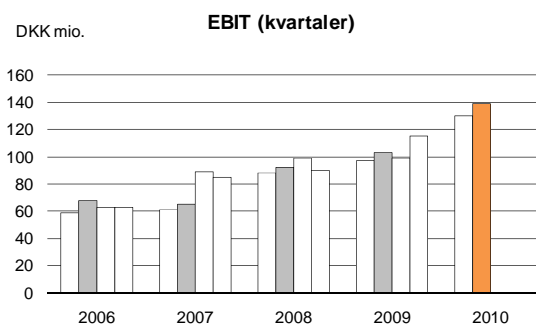
Drifts- og produktionsomkostningerne steg tillige som følge af det høje aktivitetsniveau og udgjorde DKK 81 mio. i andet kvartal 2010 mod DKK 65 mio. i andet kvartal 2009. År til dato er omkostningerne steget fra DKK 118 mio. til DKK 158 mio., svarende til en stigning på 34%.

Herefter udgjorde *bruttoresultatet* DKK 4 mio. for andet kvartal 2010 mod DKK 6 mio. for samme periode sidste år. År til dato udgjorde bruttoresultatet DKK 10 mio. mod DKK 15 mio. samme periode sidste år. Når stigningen i driftsomkostningerne er højere end fremgangen i omsætningen, kan dette henføres til en større andel af underleverandører, der er viderefaktureret med en lavere dækningsgrad. Herudover er der foretaget prisreguleringer som følge af den generelle markedsudvikling.

Koncern

Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde i andet kvartal 2010 DKK 16 mio. mod DKK 12 mio. samme periode sidste år. År til dato udgjorde administrationsomkostningerne DKK 32 mio. mod DKK 24 mio. samme periode sidste år. Stigningen kan henføres til udvidelse af medarbejderstaben i forbindelse med investeringerne i fjerde

kvartal 2009 samt efterfølgende organisati-
onstilpasninger.

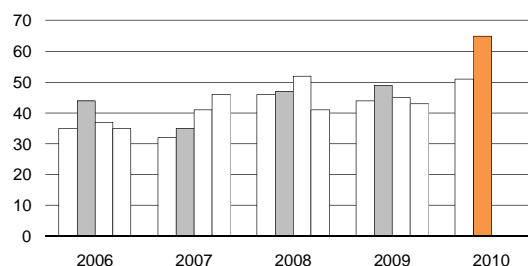


Resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde herefter i andet kvartal 2010 DKK 139 mio. mod DKK 103 mio. samme periode sidste år. År til dato udgjorde EBIT DKK 270 mio. mod DKK 200 mio. samme periode sidste år – en stigning på 35%.

De finansielle poster (netto) udgjorde i andet kvartal 2010 DKK -74 mio. mod DKK -54 mio. samme periode sidste år. År til dato udgjorde de finansielle poster DKK -153 mio. mod DKK -107 mio. samme periode sidste år. I forhold til ultimo andet kvartal 2009 er den nettorentebærende gæld steget med DKK 2.639 mio. som følge af de foretagne investeringer.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT), udgjorde i andet kvartal 2010 DKK 65 mio. mod DKK 49 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 34%. I forhold til første kvartal 2010, hvor resultatet udgjorde DKK 51 mio., er der tale om en stigning på 27%. År til dato udgjorde resultatet (EBVAT) DKK 117 mio. mod DKK 93 mio. for samme periode sidste år – en stigning på 26%.

DKK mio. Resultat før kurs- og værdiregulering (EBVAT, kvartaler)



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 lejemål eller indgåelse af kontrakter med nye kunder.

I første halvår af 2010 har der været en stigende efterspørgsel efter primære ejendomme – det vil sige velbeliggende og velordnede ejendomme – men udbuddet er fortsat begrænset. Priserne for primære ejendomme synes p.t. stigende, hvorimod priserne for projektejendomme er vigende. Sekundære ejendomme er vigende til stabile.

På denne baggrund har Jeudan ved udgangen af juni 2010 opgjort en urealiseret positiv værdiregulering af koncernens ejendomme på DKK 172 mio. i forhold til ultimo 2009, svarende til 1,3% af ejendommenes bogførte værdi. Til sammenligning var værdireguleringen for 2009 DKK 252 mio. Der blev ultimo 2009 hensat DKK 194 mio. til ombygninger, hvorefter årets værdiregulering netto udgjorde DKK 58 mio.

Den opgjorte værdiregulering pr. ultimo juni 2010 er alene baseret på lejestigninger.

Trods det relativt betydelige rentefald i første halvår 2010 og en stigende efterspørgsel efter primære ejendomme, har Jeudan, indtil videre, besluttet at fastholde ejendommenes afkastprocenter. Herudover er der ikke på nuværende tidspunkt anledning til at øge hensættelserne til ombygninger.

De finansielle poster påvirkes som sædvanlig af renteutviklingen, idet de finansielle forpligtelser værdireguleres til dagsværdi. Jeudans finansieringsstrategi er – som strategien for ejendomsinvesteringer – langsigtet, hvorfor Jeudans finansieringsrenter er låst med lang løbetid. Jeudans renteswaps har en gennemsnitlig fastrenteløbetid på mere end 10 år, og kursfølsomheden udgør ca. DKK 5,5 mio. for hver 0,01 procentpoints ændring i renten. Dette vil medføre en urealiseret kursgevinst på ca. DKK 5,5 mio. ved en parallel rentestigning på 0,01 procentpoint og et urealiseret kurstab på ca. DKK 5,5 mio. ved et parallelt rentefald på 0,01 procentpoint. I første halvår 2010 er de mellemlange og lange renter generelt faldet med ca. 0,66 procentpoint, hvilket har medført en urealiseret regulering på Koncernens *finansielle gældsforpligtelser* på DKK 364 mio. Reguleringen har ingen likviditetsmæssig påvirkning, og indtægtsføres igen over lånenes løbetid.

De *urealiserede gevinster og tab (netto)* udgjorde herefter samlet DKK -192 mio.

Realiserede gevinster og tab (netto) gav i første halvår 2010 et tab på DKK 87 mio. Som oplyst i regnskabsmeddelelsen for første kvartal 2010 valgte Jeudan at omlægge renteaftaler for ca. DKK 3 mia. som følge af det fortsat lave renteniveau. Omlægningen medførte realisering af et kurstab på DKK

129 mio., hvoraf DKK 54 mio. var hensat ultimo 2009, og vil i år og i årene fremover medføre en tilsvarende rentebesparelse. Rentevarigheden er fastholdt på uændret niveau. I første halvår 2009 realiserede Jeudan en kursgevinst (netto) på DKK 124 mio., hvilket primært kunne henføres til omlægning af renteaftaler.

Resultatet før skat udgjorde herefter DKK -197 mio. i andet kvartal 2010 mod DKK 116 mio. i samme periode sidste år. År til dato udgjorde resultat før skat DKK -162 mio. mod DKK 218 mio. for samme periode sidste år.

Efter skat udgjorde *periodens resultat* for første halvår 2010 DKK -121 mio. mod DKK 163 mio. samme periode sidste år.

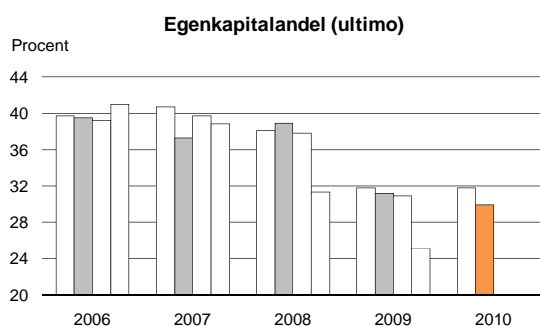
Balancen

Den bogførte værdi af investeringsejendommene inkl. igangværende projekter udgjorde ultimo juni 2010 DKK 13,3 mia. mod DKK 9,5 mia. på samme tidspunkt sidste år. Stigningen relaterer sig til nyinvesteringerne i fjerde kvartal 2009/første halvår 2010 samt udvikling af den eksisterende portefølje.

De materielle anlægsaktiver blev netto forøget med DKK 386 mio. i første halvår 2010. Forøgelsen kan henføres til køb af ejendomme med DKK 388 mio., udgifter ved igangværende byggeprojekter m.m. på DKK 155 mio. samt værdiregulering af ejendommenes værdi som følge af forbedret drift på DKK 172 mio. Modsatrettet virker salg af ejendomme for DKK 339 mio. samt afskrivninger.

Likvide beholdninger udgjorde pr. 30. juni 2010 DKK 3 mio. mod DKK 130 mio. pr. 30. juni 2009 og DKK 3 mio. ved årsskiftet.

Egenkapitalen udgjorde pr. 30. juni 2010 DKK 4,0 mia. mod DKK 3,0 mia. pr. 30. juni 2009 og DKK 3,3 mia. ved årsskiftet. Stigningen i egenkapitalen siden årsskiftet kan henføres til kapitaludvidelsen i første kvartal 2010 med et nettoprovenu på DKK 1 mia. Modsatrettet virker periodens resultat samt udbetalt udbytte.



Egenkapitalandelen udgjorde 29,9% ultimo juni 2010 mod 25,1% ved årsskiftet. Jeudan har hermed fortsat en opkøbskapacitet på DKK 2-4 mia.

De langfristede forpligtelser udgjorde DKK 8,2 mia. pr. 30. juni 2010 mod DKK 6,4 mia. pr. 30. juni 2009 og DKK 7,4 mia. ved årsskiftet. Stigningen siden årsskiftet kan henføres til omlægning af midlertidig, kortfristet finansiering af ejendomsinvesteringer til langfristet finansiering.

De kortfristede forpligtelser udgjorde DKK 1,3 mia. pr. 30. juni 2010 mod DKK 0,3 mia. pr. 30. juni 2009 og DKK 2,4 mia. ved årsskiftet. Faldet siden årsskiftet kan som anført ovenfor henføres til optagelse af langfristet finansiering til afløsning af midlertidig, kortfristet finansiering af ejendomsinvesteringer. Den kortfristede finansiering forventes efter færdiggørelse af tinglysningsekspeditioner yderligere nedbragt i løbet af andet halvår 2010 ved op-

tagelse af realkreditlån i de tilkøbte ejendomme.

Pantsætninger og eventualforpligtelser

Siden 31. december 2009 har Jeudan optaget realkreditfinansiering, hvor der til sikkerhed for finansieringen er tinglyst sædvanlige realkreditpantebreve for DKK 177 mio.

Jeudan har i løbet af første halvår 2010 tegnet garantier for entrepriser for DKK 1,1 mio.

Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen fra *de løbende driftsaktiviteter* udgjorde i første halvår 2010 DKK 116 mio. (DKK 92 mio. for samme periode sidste år). Efter ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 86 mio. (DKK 73 mio. for samme periode sidste år).

Likviditetspåvirkningen af *investeringsaktiviteter*, der primært kan henføres til nyinvesteringer og igangværende projekter, var i første halvår 2010 DKK -147 mio. (DKK -163 mio. for samme periode sidste år).

Likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* udgjorde i første halvår 2010 DKK 1.140 mio. (DKK 497 mio. for samme periode sidste år) og kan primært henføres til optagelse af realkreditbelåning samt den gennemførte kapitaludvidelse i første kvartal 2010.

Herefter udgjorde nettoændringen i de samlede pengestrømme i første halvår 2010 DKK 1.079 mio. (DKK 407 mio.).

Likviditetsberedskabet (inkl. trækningstigheder) udgjorde – efter nedbringelse af

bridgefinansieringen i 2010 med DKK 1.100 mio. – DKK 881 mio. pr. 30. juni 2010 mod DKK 907 mio. ved årsskiftet og DKK 1.006 mio. ultimo juni 2009.

Begivenheder efter 30. juni 2010

Der er ikke efter 30. juni 2010 sket væsentlige begivenheder, som ikke er beskrevet i nærværende delårsrapport.

Forventninger 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.

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

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

Ledelsen forventer fortsat et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) 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 ejendommenes værdi gennem bygningsforbedringer og effektivisering af driften. Herved dannes grundlag for positive reguleringer 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. P.t. er renten faldet yderligere siden 30. juni 2010.

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.

Jeudan-aktien

Jeudan-aktien har i løbet af første halvår 2010 haft en kursudvikling på 7% (korrigeret for værdien af tegningsretter i forbindelse med den gennemførte fortegningsrets-emission). Udbytte på DKK 11 pr. aktie udbetalt i april 2010 er ikke indregnet i ovenstående kursudvikling. I samme periode er indekset for ejendomsselskaber faldet med 2%, mens totalindekset på NASDAQ OMX Copenhagen er steget 14%.

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 2009.

Bilag

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

Finanskalender

17. nov. 2010 Rapport for 1.-3. kvartal
31. dec. 2010 Regnskabsåret slutter

Jeudan er Danmarks største børsnoterede ejendomsvirksomhed. Koncernen investerer i og driver større kontorejendomme i København og detailjendomme 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 400 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 2010 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 2010 samt af resultatet af Koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. juni 2010.

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

København, 24. august 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	2. kvrt. 2010	2. kvrt. 2009	1.-2. kvrt. 2010	1.-2. kvrt. 2009	2009
Nettoomsætning	237.769	185.713	453.880	365.594	743.750
Driftsomkostninger	-82.139	-71.279	-152.335	-141.185	-279.709
Bruttoresultat	155.630	114.434	301.545	224.409	464.041
Administrationsomkostninger	-16.206	-11.861	-31.769	-24.421	-49.578
Resultat før finansielle poster (EBIT)	139.424	102.573	269.776	199.988	414.463
Finansielle indtægter	2.055	747	3.409	1.054	5.170
Finansielle omkostninger	-76.314	-54.803	-156.630	-108.400	-238.269
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	65.165	48.517	116.555	92.642	181.364
Urealiseret gevinst og tab	-180.656	78.232	-191.812	700	-23.889
Realiseret gevinst og tab	-81.054	-10.370	-86.607	124.390	110.217
Resultat før skat	-196.545	116.379	-161.864	217.732	267.692
Skat	50.026	-29.249	41.113	-55.094	-65.670
Resultat	-146.519	87.130	-120.751	162.638	202.022

Totalindkomstopgørelse

DKK 1.000	2. kvrt. 2010	2. kvrt. 2009	1.-2. kvrt. 2010	1.-2. kvrt. 2009	2009
Resultat	-146.519	87.130	-120.751	162.638	202.022
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0
Totalindkomst	-146.519	87.130	-120.751	162.638	202.022
Resultat pr. aktie (DKK)	-13,84	12,28	-13,29	22,94	28,18
Resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	-13,84	12,28	-13,29	22,94	28,18

Balance

DKK 1.000	30. jun. 2010	30. jun. 2009	31. dec. 2009
Aktiver			
Materielle aktiver:			
Investeringsejendomme	13.174.655	9.041.008	12.680.291
Igangværende projekter, invest.ejendomme	169.801	472.429	291.459
Driftsmateriel og inventar	43.202	25.381	29.599
Materielle aktiver i alt	<u>13.387.658</u>	<u>9.538.818</u>	<u>13.001.349</u>
Langfristede aktiver i alt	13.387.658	9.538.818	13.001.349
Tilgodehavender:			
Indestående Grundejernes Investeringsfond	4.277	3.932	4.006
Igangværende arbejder	3.980	8.232	9.144
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	51.817	36.126	25.907
Selskabsskat	0	1.988	0
Andre tilgodehavender	14.803	7.896	24.332
Periodeafgrænsningsposter	<u>22.389</u>	<u>17.200</u>	<u>2.190</u>
Tilgodehavender i alt	<u>97.266</u>	<u>75.374</u>	<u>65.579</u>
Likvide beholdninger	<u>2.751</u>	<u>130.009</u>	<u>2.789</u>
Kortfristede aktiver i alt	100.017	205.383	68.368
AKTIVER I ALT	13.487.675	9.744.201	13.069.717

DKK 1.000	30. jun. 2010	30. jun. 2009	31. dec. 2009
Passiver			
Egenkapital:			
Aktiekapital	1.058.645	709.663	756.175
Overført resultat	2.979.813	2.328.893	2.525.282
Egenkapital i alt	4.038.458	3.038.556	3.281.457
Langfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	6.931.591	5.308.545	6.144.169
Finansieringsinstitutter	438.835	457.945	442.674
Deposita	122.876	85.986	107.527
Udskudt skat	661.235	517.595	702.848
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	4.967	4.564	4.800
Langfristede forpligtelser i alt	8.159.504	6.374.635	7.402.018
Kortfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	76.274	71.693	90.476
Finansieringsinstitutter	988.864	85.630	2.063.916
Deposita	74.853	65.759	87.072
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	61	57	60
Modtagne forudbetalinger fra kunder	5.141	8.036	19.029
Leverandører af varer og tjenesteydelser	68.637	50.360	24.534
Selskabsskat	759	0	759
Anden gæld	38.056	32.818	56.397
Periodeafgrænsningsposter	37.068	16.657	43.999
Kortfristede forpligtelser i alt	1.289.713	331.010	2.386.242
Forpligtelser i alt	9.449.217	6.705.645	9.788.260
PASSIVER I ALT	13.487.675	9.744.201	13.069.717

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000	Aktie- kapital	Overført resultat*	Egenkapital i alt
EGENKAPITAL 1. JANUAR 2009	709.663	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 egne aktier	-	2.377	2.377
Totalindkomst for perioden	-	162.638	162.638
EGENKAPITAL 30. JUNI 2009	709.663	2.328.893	3.038.556
Aktieemission	46.512	153.488	200.000
Køb af egne aktier	-	-3.747	-3.747
Salg af egne aktier	-	7.264	7.264
Totalindkomst for perioden	-	39.384	39.384
EGENKAPITAL 31. DECEMBER 2009	756.175	2.525.282	3.281.457
Aktieemission	302.470	680.557	983.027
Emissionsudgifter	-	-25.797	-25.797
Skat af egenkapitalposter	-	1.358	1.358
Betalt udbytte	-	-78.063	-78.063
Køb af egne aktier	-	-2.773	-2.773
Totalindkomst for perioden	-	-120.751	-120.751
EGENKAPITAL 30. JUNI 2010	1.058.645	2.979.813	4.038.458

* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 30. juni 2010 med t.DKK 1.846.374 (1. januar 2010: t.DKK 1.165.817, 1. januar 2009: t.DKK 1.012.329).

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	2. kvrt. 2010	2. kvrt. 2009	1.-2. kvrt. 2010	1.-2. kvrt. 2009	2009
Resultat før finansielle poster (EBIT)	139.424	102.573	269.776	199.988	414.463
Modtagne finansielle indtægter	1.742	747	3.096	1.054	5.170
Betalte finansielle omkostninger	-79.009	-61.748	-162.059	-111.925	-248.677
Regnskabsmæssige afskr./nedskr.	4.048	2.776	6.963	5.533	11.416
Betalt selskabsskat	0	428	-1.687	-2.288	-13.016
Pengestrømme før ændring i driftskapital	66.205	44.776	116.089	92.362	169.356
Ændringer i driftskapital:					
Tilgodehavender	27.092	16.146	-29.463	-30.576	-12.587
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	54	-577	168	-363	-124
Leverandører af varer og tjenesteydelser mm	-48.150	-33.983	-1.069	12.193	3.071
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	45.201	26.362	85.725	73.616	159.716
Igangværende projekter investeringsejd.	-70.548	-87.798	-137.713	-158.146	-327.298
Forbedringer investeringsejendomme	-6.608	-1.965	-11.645	-3.156	-3.560
Køb af investeringsejd. med fradrag af dep.	-260.362	0	-308.653	0	-363.763
Salg af investeringsejd. med fradrag af dep.	338.773	0	338.773	0	0
Virksomhedsovertagelse	-9.585	0	-9.585	0	-58.568
Likvide beholdninger som er deponeret/frigivet	55	0	436	0	-451
Driftsmateriel og inventar, netto	-3.670	-1.546	-18.204	-2.049	-10.334
Pengestrømme fra investeringsakt. i alt	-11.945	-91.309	-146.591	-163.351	-763.974
Optagelse af realkreditlån	1.303.987	534.083	1.303.987	878.634	1.044.352
Indfrielse af realkreditlån	-492.564	0	-941.349	-239.325	-418.684
Indfrielse af lån hos finansieringsinstitutter	-32.542	0	-32.542	-16.000	-1.747.415
Afdrag på realkreditlån	-20.628	-17.199	-51.994	-35.415	-65.558
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-9.300	-9.300	-17.350	-17.750	-35.100
Modtagne deposita, netto	-587	-816	2.914	5.759	4.284
Aktieemission, netto	-764	0	957.230	0	200.000
Betalt udbytte	-78.063	-77.973	-78.063	-77.973	-77.973
Køb af egne aktier	-2.773	-3.598	-2.773	-3.598	-7.345
Salg af egne aktier	0	0	0	2.377	9.641
Pengestrømme fra finansieringsakt. i alt	666.766	425.197	1.140.060	496.709	-1.093.798
Pengestrømme i alt	700.022	360.250	1.079.194	406.974	-1.698.056
Likviditet primo	-1.643.724	-279.338	-2.022.896	-326.062	-326.062
Tilgang ved virksomhedsovertagelse	-4.960	0	-4.960	0	1.222
Likviditet ultimo	-948.662	80.912	-948.662	80.912	-2.022.896
Specifikation:					
Likvide beholdninger ifølge regnskab	2.751	130.009	2.751	130.009	2.789
Likvide beholdninger som er deponeret	-15	0	-15	0	-451
Træk på driftskreditter inkl. bridgefinansiering	-951.398	-49.097	-951.398	-49.097	-2.025.234
Likviditet ultimo	-948.662	80.912	-948.662	80.912	-2.022.896
Kreditfaciliteter inkl. bridgefinansiering	1.830.000	925.000	1.830.000	925.000	2.930.000
Finansielle reserver ultimo	881.338	1.005.912	881.338	1.005.912	907.104

Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	2. kv. 2008	3. kv. 2008	4. kv. 2008	1. kv. 2009	2. kv. 2009	3. kv. 2009	4. kv. 2009	1. kv. 2010	2. kv. 2010
Resultatopgørelse									
Nettoomsætning	194	196	171	180	186	171	207	216	238
Bruttoresultat	103	109	102	110	114	109	131	146	156
Resultat før finansielle poster (EBIT)	92	99	90	97	103	99	115	131	139
Resultat før kurs- og værdireg.	47	52	41	44	49	45	43	52	65
Resultat før skat	257	9	-891	101	116	-28	79	35	-197
Resultat	191	6	-667	76	87	-21	60	26	-147
Balance (ultimo)									
Investeringsejendomme m.m.	9.182	9.478	9.347	9.421	9.513	9.598	12.972	13.243	13.344
Samlede aktiver	9.293	9.579	9.426	9.542	9.744	9.745	13.070	13.409	13.488
Egenkapital	3.612	3.618	2.955	3.033	3.038	3.014	3.281	4.266	4.039
Pengestrømme									
Driftsaktiviteter	23	30	25	47	26	36	51	41	45
Investeringsaktiviteter	-94	-263	-258	-72	-91	-84	-517	-135	-12
Finansieringsaktiviteter	341	294	391	72	425	-34	-1.557	473	667

Segmentoplysninger 2. kv. 2010

DKK 1.000	Ejendomme	Service	Eliminering	Koncern i alt
Nettoomsætning, eksterne kunder	185.546	52.223	0	237.769
Nettoomsætning, mellem segmenter	460	33.075	-33.535	0
Nettoomsætning	186.006	85.298	-33.535	237.769
Driftsomkostninger	-33.028	-81.523	32.412	-82.139
Bruttoresultat	152.978	3.775	-1.123	155.630
Administrationsomkostninger	-14.290	-2.865	949	-16.206
Finansielle poster, netto	-76.052	392	0	-75.660
Urealiseret gevinst og tab	-180.656	0	0	-180.656
Realiseret gevinst og tab	-81.054	0	0	-81.054
Segmentresultat	-199.074	1.302	-174	-197.946
Ikke-fordelte finansielle poster	-	-	-	1.401
Resultat før skat	-	-	-	-196.545
Skat af periodens resultat	-	-	-	50.026
Periodens resultat	-	-	-	-146.519
Segment aktiver	13.415.511	805.138	-766.755	13.453.894
Ikke-fordelte aktiver	-	-	-	33.781
Aktiver i alt	-	-	-	13.487.675
Segment forpligtelser	8.394.494	748.109	-700.018	8.442.585
Ikke-fordelte forpligtelser	-	-	-	1.006.632
Forpligtelser i alt	-	-	-	9.449.217
Tilgang af langfristede materielle aktiver	419.352	2.279		
Afskrivninger	1.299	1.492		
Periodens regulering af nedskrivning til i-mødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	1.135	73		

Segmentoplysninger 2. kvrt. 2009

DKK 1.000	Ejendomme	Service	Eliminering	Koncern i alt
Nettoomsætning, eksterne kunder	135.206	50.507	0	185.713
Nettoomsætning, mellem segmenter	349	20.808	-21.157	0
Nettoomsætning	135.555	71.315	-21.157	185.713
Driftsomkostninger	-25.632	-64.997	19.350	-71.279
Bruttoresultat	109.923	6.318	-1.807	114.434
Administrationsomkostninger	-9.684	-2.901	724	-11.861
Finansielle poster, netto	-55.255	518	-1	-54.738
Urealiseret gevinst og tab	78.232	0	0	78.232
Realiseret gevinst og tab	-10.370	0	0	-10.370
Segmentresultat	112.846	3.935	-1.084	115.697
Ikke-fordelte finansielle poster	-	-	-	682
Resultat før skat	-	-	-	116.379
Skat af periodens resultat	-	-	-	-29.249
Periodens resultat	-	-	-	87.130
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	92.287	746		
Afskrivninger	914	1.174		
Periodens regulering af nedskrivning til i-mødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	1.934	69		

Segmentoplysninger 1.-2. kvrt. 2010

	Ejendomme	Service	Eliminering	Koncern i alt
Nettoomsætning, eksterne kunder	359.526	94.354	0	453.880
Nettoomsætning, mellem segmenter	700	73.924	-74.624	0
Nettoomsætning	360.226	168.278	-74.624	453.880
Driftsomkostninger	-65.058	-157.984	70.707	-152.335
Bruttoresultat	295.168	10.294	-3.917	301.545
Administrationsomkostninger	-28.177	-5.798	2.206	-31.769
Finansielle poster, netto	-155.838	831	0	-155.007
Urealiseret gevinst og tab	-191.812	0	0	-191.812
Realiseret gevinst og tab	-86.607	0	0	-86.607
Segmentresultat	-167.266	5.327	-1.711	-163.650
Ikke-fordelte finansielle poster	-	-	-	1.786
Resultat før skat	-	-	-	-161.864
Skat af periodens resultat	-	-	-	41.113
Periodens resultat	-	-	-	-120.751
Segment aktiver	13.415.511	805.138	-766.755	13.453.894
Ikke-fordelte aktiver	-	-	-	33.781
Aktiver i alt	-	-	-	13.487.675
Segment forpligtelser	8.394.494	748.109	-700.018	8.442.585
Ikke-fordelte forpligtelser	-	-	-	1.006.632
Forpligtelser i alt	-	-	-	9.449.217
Tilgang af langfristede materielle aktiver	542.660	16.043		
Afskrivninger	2.368	2.756		
Periodens regulering af nedskrivning til i-mødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	1.915	100		

Segmentoplysninger 1.-2. kvrt. 2009

	Ejendomme	Service	Eliminering	Koncern i alt
Nettoomsætning, eksterne kunder	263.577	102.017	0	365.594
Nettoomsætning, mellem segmenter	697	31.117	-31.814	0
Nettoomsætning	264.274	133.134	-31.814	365.594
Driftsomkostninger	-52.294	-118.026	29.135	-141.185
Bruttoresultat	211.980	15.108	-2.679	224.409
Administrationsomkostninger	-19.825	-5.586	990	-24.421
Finansielle poster, netto	-108.199	886	-2	-107.315
Urealiseret gevinst og tab	700	0	0	700
Realiseret gevinst og tab	124.390	0	0	124.390
Segmentresultat	209.046	10.408	-1.691	217.763
Ikke-fordelte finansielle poster	-	-	-	-31
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		