

Delårsrapport for 1.-3. kvartal 2010

Resultat før kurs- og værdireguleringer på DKK 183 mio. – en stigning på 33% i forhold til 2009. Forventninger for hele året fastholdes

Fortsat god vækst i indgåelse af nye lejeaftaler i 2010 – noget over tidligere års niveauer

Kursreguleringer som følge af renteutviklingen påvirkede nettoresultatet negativt i 1.-3. kvartal, men positivt i 4. kvartal til dato

- Omsætning på DKK 718 mio. mod DKK 537 mio. samme periode sidste år, svarende til en stigning på 34%.
- Resultat før finansielle poster (EBIT) DKK 405 mio. mod DKK 299 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 36%.
- Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 183 mio. mod DKK 138 mio. for samme periode sidste år, svarende til en stigning på 33%.
- Kurs- og værdireguleringer påvirkes af renteutviklingen. I de første tre kvartaler indebar den lave rente et urealiseret kurstab på DKK 562 mio., der delvist opvejes af positive urealiserede værdireguleringer af ejendomme på DKK 203 mio. Nettoresultatet blev DKK -197 mio.
- For fjerde kvartal frem til medio november er det urealiserede kurstab forbedret med DKK 150-170 mio.
- I de første tre kvartaler blev der indgået nye lejeaftaler svarende til en årlig leje på DKK 73 mio. mod DKK 34 mio. for samme periode sidste år – mere end en fordobling i et ustabil udlejningsmarked.
- Soliditeten er på 29%, og de finansielle reserver 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.

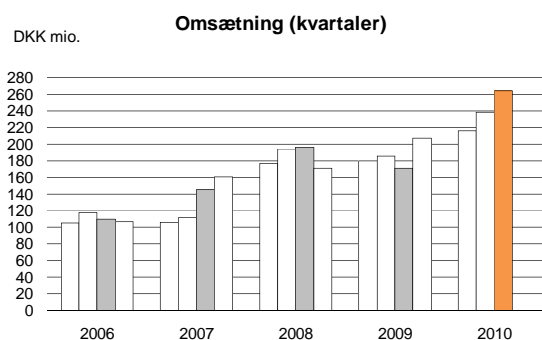
Yderligere oplysninger:

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

DKK mio.	3. kvrt. 2010	3. kvrt. 2009	1.-3. kvrt. 2010	1.-3. kvrt. 2009	2009	
Resultatopgørelse						
Nettoomsætning	264	171	718	537	744	
Bruttoresultat	150	109	452	333	464	
Resultat før finansielle poster (EBIT)	136	99	405	299	414	
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	67	45	183	138	181	
Realiseret gevinst og tab	-2	0	-89	124	110	
Urealiseret gevinst og tab	-167	-74	-359	-73	-24	
Resultat før skat	-103	-28	-265	189	268	
Resultat	-77	-21	-197	141	202	
Balance (ultimo)						
Investeringsjendomme m.m.	13.475	9.598	13.475	9.598	12.972	
Samlede aktiver	13.606	9.745	13.606	9.745	13.070	
Egenkapital	3.962	3.014	3.962	3.014	3.281	
Forpligtelser	9.644	6.731	9.644	6.731	9.789	
Pengestrømme						
Driftsaktiviteter	66	35	152	109	160	
Investeringsaktiviteter	-104	-83	-251	-247	-764	
Finansieringsaktiviteter	362	-33	1.502	463	-1.094	
Pengestrømme i alt	324	-81	1.403	325	-1.698	
Regnskabsrelaterede nøgletal						
EBVAT/gns. egenkapital*	%	1,9	1,5	5,3	4,7	6,0
Forrentning af egenkapital (ROE)*	%	-2,2	-0,7	-5,8	4,8	6,7
Egenkapitalandel, ultimo	%	29,1	30,9	29,1	30,9	25,1
Rentedækning	x	1,94	1,80	1,81	1,84	1,76
Aktierelaterede nøgletal						
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	414	418	414	418	441
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK	374	425	374	425	434
Pris/indre værdi (P/BV)	x	1,11	0,98	1,11	0,98	1,02
EBIT pr. aktie (EBITPS)*	DKK	12,8	14,0	47,3	42,2	57,8
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)*	DKK	6,3	6,4	21,4	19,4	25,3
Resultat pr. aktie (EPS)*	DKK	-7,2	-3,0	-23,0	20,0	28,2
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)*	DKK	6,2	5,0	17,7	15,4	22,3
Antal aktier, ultimo	1.000	10.586	7.097	10.586	7.097	7.562
Markedsværdi	DKK mio.	4.383	2.966	4.383	2.966	3.335

* Ikke omregnet til årsbasis

Jeudan-Koncernens omsætning i tredje kvartal 2010 udgjorde DKK 264 mio. mod DKK 171 mio. i samme periode sidste år. Omsætningsstigningen kan primært henføres til nyinvesteringer i ejendomme i fjerde kvartal 2009. År til dato udgjorde omsætningen DKK 718 mio. mod DKK 537 mio. for samme periode sidste år – en stigning på 34%.



Resultat før kurs- og værdireguleringer udgjorde i tredje kvartal 2010 DKK 67 mio. mod DKK 45 mio. samme periode sidste år, svarende til en stigning på 48%. År til dato udgjorde resultatet før kurs- og værdireguleringer DKK 183 mio. mod DKK 138 mio. for samme periode sidste år.

Resultatet for første til tredje kvartal følger forventningerne.

Udlejning og investeringer

Det er Jeudans vurdering, at efterspørgslen på velfungerende kontor- og butiksarealer i Københavns Centrum fortsat er robust, hvor en placering i City er den naturlige præference for mange virksomheder.

Jeudan har i årets første ni måneder haft en god aktivitet i genforhandlinger og genudlejninger af erhvervslejemål, der har belø-

bet sig til ca. DKK 64 mio. mod DKK 28 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 årets første ni måneder svarer til en årsleje på DKK 36 mio.

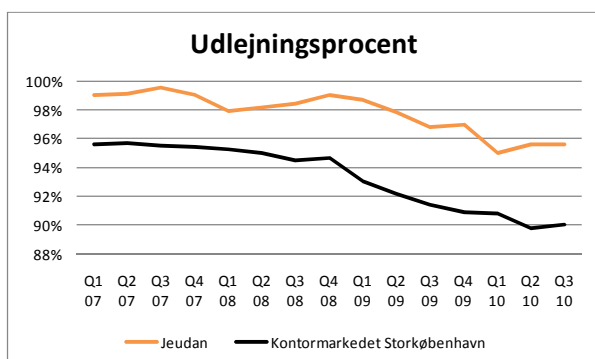
På boligsiden har Jeudan indgået lejekontrakter i de første ni måneder af 2010 med en samlet årsleje på DKK 9 mio. mod DKK 6 mio. i samme periode sidste år og DKK 8 mio. for hele 2009. I de første ni måneder af 2010 har der været en afgang på DKK 6 mio.

Udlejningsprocenten i Jeudans ejendomsportefølje pr. 30. september 2010 udgjorde 95,6 (opgjort efter lejeværdi), hvilket er på niveau med procenten ved udgangen af andet kvartal 2010. Medtages projektejendomme udgjorde udlejningsprocenten 93,5.

Den samlede kontorudlejningsprocent for ejendomsmarkedet i Storkøbenhavn var med udgangen af tredje kvartal 2010 på 90,0 mod 89,8 ved udgangen af andet kvartal 2010, svarende til en lille stigning på 0,2 procentpoint.

Udnyttelsen af Jeudans portefølje er således bedre end markedets.

Kontormarkedet i Storkøbenhavn har senest opnået en lille bedring i udlejningen – en tendens Jeudan kunne aflæse i sin udlejningsprocent i løbet af andet kvartal 2010, og som er fastholdt i tredje kvartal 2010.



Det er Jeudans vurdering, at udbuddet af investeringsejendomme i fri handel er stigende, om end der er stor forskel på udbud af primære ejendomme og sekundære ejendomme. Udbuddet af primære ejendomme er forholdsvist lavt, hvorimod efterspørgslen er stor. For de sekundære ejendomme er der et større udbud, men en mindre efterspørgsel. Det er Jeudans vurdering, at efterspørgslen i dette segment er svagt stigende. Det er endvidere Jeudans opfattelse, at forskellen mellem købers og sælgers prisforventninger indsnævres i forhold til 2009 til gavn for omsætteligheden.

Jeudan har i årets første ni måneder 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.

Jeudan fører løbende drøftelser om yderligere investeringer i primære ejendomme. Drøftelserne kan resultere i yderligere investeringer i 2010. Det er sigtet at udnytte investeringskapaciteten i løbet af de kommende år.

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

Bruttoresultat pr. segment

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

3. kvartal

Nettooms. eksterne kunder	177	130	87	41	-	-	264	171
Nettooms. mellem segment	1	0	17	40	-18	-40	0	0
Nettoomsætning i alt	178	130	104	81	-18	-40	264	171
Driftsomkostninger	-34	-27	-97	-70	17	35	-114	-62
Bruttoresultat	144	103	7	11	-1	-5	150	109

1.-3. kvartal

Nettooms. eksterne kunder	537	394	181	143	-	-	718	537
Nettooms. mellem segment	1	1	91	71	-92	-72	0	0
Nettoomsætning i alt	538	395	272	214	-92	-72	718	537
Driftsomkostninger	-99	-80	-255	-188	88	64	-266	-204
Bruttoresultat	439	315	17	26	-4	-8	452	333

Ejendomme

Jeudan investerer i og driver velbeliggende erhvervs ejendomme primært i København og sekundært 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 tredje kvartal 2010 DKK 178 mio. mod DKK 130 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 36%. År til dato udgjorde lejeindtægter m.v. DKK 538 mio. mod DKK 395 mio. i samme periode sidste år. Stigningen kan overvejende henføres til de i fjerde kvartal 2009 foretagne investeringer.

Driftsomkostningerne i segmentet steg i tredje kvartal 2010 fra DKK 27 mio. til DKK 34 mio., svarende til en stigning på 21%. Stigningen i driftsomkostningerne er dermed lavere end stigningen i omsætningen. År til dato udgjorde driftsomkostningerne DKK 99 mio. mod DKK 80 mio. samme periode sidste år.

Herefter udgjorde segmentets *bruttoresultat* i tredje kvartal 2010 DKK 144 mio. mod DKK 103 mio. samme periode sidste år, svarende til en stigning på 41%. År til dato udgjorde bruttoresultatet DKK 439 mio. mod DKK 315 mio. samme periode sidste år, svarende til en stigning på 40%. 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 tredje kvartal 2010 har været højere end de foregående to kvartaler, og *omsætningen* blev i tredje kvartal 2010 DKK 104 mio. mod DKK 81 mio. samme periode sidste år. År til dato udgjorde omsætningen DKK 272 mio. mod DKK 214 mio. samme periode sidste år, svarende til en stigning på 27%. Stigningen kan henføres til såvel bygningsområdet som serviceområdet og skyldes blandt andet den positive udvikling i kontorindretninger og servicekontrakter.

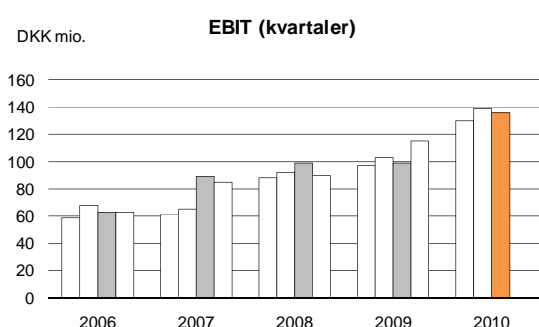
Drifts- og produktionsomkostningerne steg tillige som følge af det høje aktivitetsniveau og udgjorde DKK 97 mio. i tredje kvartal 2010 mod DKK 70 mio. i tredje kvartal 2009. År til dato er omkostningerne steget fra DKK 188 mio. til DKK 255 mio., svarende til en stigning på 36%.

Herefter udgjorde *bruttoresultatet* DKK 7 mio. for tredje kvartal 2010 mod DKK 11 mio. for samme periode sidste år. År til dato udgjorde bruttoresultatet DKK 17 mio. mod DKK 26 mio. samme periode sidste år. Når stigningen i driftsomkostningerne er højere end fremgangen i omsætningen, kan dette henføres til en større andel af underleverandører, hvor avancen er lavere end på eget arbejde. Herudover er der foretaget nedadgående prisreguleringer som følge af den generelle markedsudvikling.

Koncern

Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde i tredje kvartal 2010 DKK 14 mio. mod DKK 10 mio. samme periode sidste år. Tredje kvartal 2010 ligger dermed på et lavere niveau end såvel første som andet kvartal 2010. År til dato udgjorde administrationsomkostningerne DKK 46 mio. mod DKK 34 mio. samme periode sidste år.

Stigningen kan henføres til udvidelse af medarbejderstaben i forbindelse med investeringerne i fjerde kvartal 2009 samt efterfølgende organisationstilpasninger. Hertil kommer forøgede markedsføringsomkostninger.

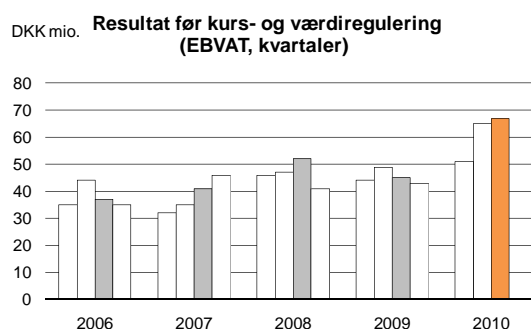


Resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde herefter i tredje kvartal 2010 DKK 136 mio. mod DKK 99 mio. samme periode sidste år. År til dato udgjorde EBIT DKK 405 mio. mod DKK 299 mio. samme periode sidste år – en stigning på 36%.

De finansielle poster (netto) udgjorde i tredje kvartal 2010 DKK -69 mio. mod DKK -54 mio. samme periode sidste år. År til dato udgjorde de finansielle poster DKK -222 mio. mod DKK -161 mio. samme periode sidste år. I forhold til ultimo tredje kvartal 2009 er den nettorentebærende gæld steget med DKK 2.743 mio. som følge af de foretagne investeringer.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT), udgjorde i tredje kvartal 2010 DKK 67 mio. mod DKK 45 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 48%. Resultatet er hermed højere end resultatet for såvel første kvartal 2010 som andet kvartal 2010. År til dato udgjorde resultatet (EBVAT) DKK 183 mio. mod DKK

138 mio. for samme periode sidste år – en stigning på 33%.



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 årets første tre kvartaler 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 september 2010 opgjort en urealiseret positiv værdiregulering af koncernens ejendomme på DKK 203 mio. i forhold til ultimo 2009, svarende til 1,5% af ejendommenes bogførte værdi. Til sammenlig-

ning var værdireguleringen for hele 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 ultimo september 2010 er alene baseret på forbedrede driftsresultater i ejendommene.

Trods det relativt betydelige rentefald i 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 fastrenteaftaler har en gennemsnitlig løbetid på mere end 10 år, og kursfølsomheden udgør ca. DKK 60 mio. ved en ændring i renten på 0,1 procentpoint. I årets første tre kvartaler er de mellemlange og lange renter generelt faldet med godt 0,9 procentpoint, hvilket således har medført en urealiseret negativ regulering på Koncernens *finansielle gældsforpligtelser* på DKK 562 mio. Reguleringen har ingen likviditetsmæssig påvirkning og indtægtsføres igen over renteaftalernes løbetid på godt 10 år.

De *urealiserede gevinster og tab (netto)* udgjorde herefter samlet DKK -359 mio.

Realiserede gevinster og tab (netto) gav i årets første tre kvartaler et tab på DKK 89

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 -103 mio. i tredje kvartal 2010 mod DKK -28 mio. i samme periode sidste år. År til dato udgjorde resultat før skat DKK -265 mio. mod DKK 189 mio. for samme periode sidste år.

Efter skat udgjorde *periodens resultat* for første til tredje kvartal 2010 DKK -197 mio. mod DKK 141 mio. samme periode sidste år.

Balancen

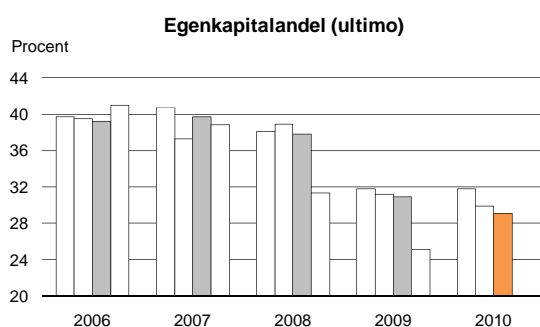
Den bogførte værdi af investeringsejendommene inkl. igangværende projekter udgjorde ultimo september 2010 DKK 13,5 mia. mod DKK 9,6 mia. på samme tidspunkt sidste år. Stigningen relaterer sig til nyinvesteringerne i fjerde kvartal 2009/første halvår 2010 samt udvikling af den eksisterende portefølje.

De materielle anlægsaktiver blev netto forøget med DKK 518 mio. i første til tredje kvartal 2010. Forøgelsen kan henføres til køb af ejendomme med DKK 401 mio., udgifter ved igangværende byggeprojekter m.m. på DKK 268 mio. samt værdiregulering af ejendommenes værdi som følge af forbedret drift på DKK 203 mio. Modsatret-

tet virker salg af ejendomme for DKK 336 mio. samt afskrivninger.

Likvide beholdninger udgjorde pr. 30. september 2010 DKK 4 mio. mod DKK 57 mio. pr. 30. september 2009 og DKK 3 mio. ved årsskiftet. De samlede finansielle reserver udgjorde pr. 30. september 2010 ca. DKK 900 mio.

Egenkapitalen udgjorde pr. 30. september 2010 DKK 4,0 mia. mod DKK 3,0 mia. pr. 30. september 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 29,1% ultimo september 2010 mod 25,1% ved årsskiftet. Jeudan har hermed fortsat en opkøbskapacitet på DKK 2-3 mia.

De *langfristede forpligtelser* udgjorde DKK 8,7 mia. pr. 30. september 2010 mod DKK 6,4 mia. pr. 30. september 2009 og DKK 7,4 mia. ved årsskiftet. Stigningen siden årsskiftet kan henføres til omlægning af midlertidig, kortfristet finansiering af ejendomsinvesteringer til langfristet finansiering samt optagelse af lån i nyinvesteringer.

De *kortfristede forpligtelser* udgjorde DKK 1,0 mia. pr. 30. september 2010 mod DKK 0,3 mia. pr. 30. september 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 fjerde kvartal 2010 ved optagelse 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 184 mio.

Jeudan har i løbet af første til tredje kvartal 2010 tegnet garantier for entrepriser og deposita for DKK 21,9 mio., ligesom der er tegnet garantier for hjemtagelse af nye realkreditlån for DKK 257,0 mio.

Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen fra *de løbende driftsaktiviteter* udgjorde for første til tredje kvartal 2010 DKK 184 mio. (DKK 136 mio. for samme periode sidste år). Efter ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 152 mio. (DKK 109 mio. for samme periode sidste år).

Likviditetspåvirkningen af *investeringsaktiviteter*, der primært kan henføres til nyinvesteringer og igangværende projekter, var for første til tredje kvartal 2010 DKK -251 mio. (DKK -247 mio. for samme periode sidste år).

Likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* udgjorde for første til tredje kvartal 2010 DKK 1.502 mio. (DKK 463 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 for første til tredje kvartal 2010 DKK 1.403 mio. (DKK 325 mio.).

Likviditetsberedskabet (inkl. trækningstigheder) udgjorde – efter nedbringelse af bridgefinansieringen i 2010 med DKK 1.420 mio. – DKK 885 mio. pr. 30. september 2010 mod DKK 907 mio. ved årsskiftet og DKK 924 mio. ultimo september 2009.

Begivenheder efter 30. september 2010

I tråd med Jeudans finansieringsstrategi, som omtalt tidligere i rapporten, har Jeudan ultimo oktober 2010 valgt at omlægge renteaftaler for ca. DKK 3 mia. Omlægningen medførte realisering af et tidligere hensat kurstab på DKK 140 mio., men vil i år og årene fremover medføre en tilsvarende samlet rentebesparelse. Rentevarigheden er forøget med ca. 2 år. Koncernens samlede kursfølsomhed udgør herefter ca. DKK 65 mio. ved en renteændring på 0,1 procentpoint.

Rentefaldet i årets første kvartaler er afløst af en stigning i fjerde kvartal. Den akkumulerede negative kursregulering var således medio november 2010 forbedret med DKK 150-170 mio.

Herudover er der ikke efter 30. september 2010 sket væsentlige begivenheder, som

ikke er beskrevet i nærværende delårsrapport.

Forventninger 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.).

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.

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

Denne selskabsmeddelelse indeholder udsagn om forventninger til omsætning og resultat før kurs- og værdireguleringer for 2010, der i deres natur er forbundet med risici og usikkerhedsfaktorer, hvilket kan medføre væsentlige afvigelser i forhold til det forventede.

Usikkerhedsfaktorerne udgøres blandt andet af manglende leje- og serviceindtægter, forøgede omkostninger til drift og vedligeholdelse og i mindre grad renteutviklingen, da en væsentlig del af Jeudans renteomkostninger er med fast

rente i en længere årrække. For en uddybning af disse og andre faktorer henvises til afsnittet om risikofaktorer i Jeudans årsrapport.

Jeudan-aktien

Jeudan-aktien har i løbet af de første ni måneder af 2010 haft en kursudvikling på 3% (korrigeret for værdien af tegningsretter i forbindelse med den gennemførte for-tegningsretsemission). 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 6%, mens totalindekset på NASDAQ OMX Copenhagen er steget 20%.

Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten er aflagt i overensstem-melse med IAS 34 som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårs-rapporter for børsnoterede selskaber.

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

Bilag

Koncernens resultatopgørelse, totalind-komstopgørelse, balance, egenkapitalopgø-relse, pengestrømsopgørelse, hovedtal på kvartalsbasis og segmentoplysninger.

Finanskalender

31. dec. 2010	Regnskabsåret slutter
01. mar. 2011	Årsregnskabsmeddelelse
06. apr. 2011	Generalforsamling
17. maj. 2011	Rapport for 1. kvartal
25. aug. 2011	Rapport for 1.-2. kvartal
17. nov. 2011	Rapport for 1.-3. kvartal
31. dec. 2011	Regnskabsåret slutter

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 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. september 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. september 2010 samt af resultatet af Koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. september 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, 17. november 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	3. kv. 2010	3. kv. 2009	1.-3. kv. 2010	1.-3. kv. 2009	2009
Nettoomsætning	264.547	171.312	718.427	536.906	743.750
Driftsomkostninger	-114.570	-62.508	-266.905	-203.693	-279.709
Bruttoresultat	149.977	108.804	451.522	333.213	464.041
Administrationsomkostninger	-14.257	-9.977	-46.026	-34.398	-49.578
Resultat før finansielle poster (EBIT)	135.720	98.827	405.496	298.815	414.463
Finansielle indtægter	1.797	2.944	5.206	3.998	5.170
Finansielle omkostninger	-70.901	-56.611	-227.531	-165.011	-238.269
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	66.616	45.160	183.171	137.802	181.364
Urealiseret gevinst og tab	-167.222	-73.618	-359.034	-72.918	-23.889
Realiseret gevinst og tab	-2.118	0	-88.725	124.390	110.217
Resultat før skat	-102.724	-28.458	-264.588	189.274	267.692
Skat	26.092	7.257	67.205	-47.837	-65.670
Resultat	-76.632	-21.201	-197.383	141.437	202.022

Totalindkomstopgørelse

DKK 1.000	3. kv. 2010	3. kv. 2009	1.-3. kv. 2010	1.-3. kv. 2009	2009
Resultat	-76.632	-21.201	-197.383	141.437	202.022
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0
Totalindkomst	-76.632	-21.201	-197.383	141.437	202.022
Resultat pr. aktie (DKK)	-7,24	-2,99	-23,01	19,96	28,18
Resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	-7,24	-2,99	-23,01	19,96	28,18

Balance

DKK 1.000	30. sep. 2010	30. sep. 2009	31. dec. 2009
-----------	------------------	------------------	------------------

Aktiver

Materielle aktiver:

Investeringsejendomme	13.283.938	9.104.567	12.680.291
Igangværende projekter, invest.ejendomme	191.178	493.828	291.459
Driftsmateriel og inventar	43.778	26.850	29.599
Materielle aktiver i alt	13.518.894	9.625.245	13.001.349

Langfristede aktiver i alt **13.518.894** **9.625.245** **13.001.349**

Tilgodehavender:

Indestående Grundejernes Investeringsfond	3.619	3.932	4.006
Igangværende arbejder	8.510	6.704	9.144
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	34.512	32.703	25.907
Selskabsskat	0	1.988	0
Andre tilgodehavender	24.189	8.814	24.332
Periodeafgrænsningsposter	12.354	8.843	2.190
Tilgodehavender i alt	83.184	62.984	65.579

Likvide beholdninger	4.143	56.889	2.789
----------------------	-------	--------	-------

Kortfristede aktiver i alt **87.327** **119.873** **68.368**

AKTIVER I ALT **13.606.221** **9.745.118** **13.069.717**

DKK 1.000	30. sep. 2010	30. sep. 2009	31. dec. 2009
Passiver			
Egenkapital:			
Aktiekapital	1.058.645	709.663	756.175
Overført resultat	2.903.181	2.303.945	2.525.282
Egenkapital i alt	3.961.826	3.013.608	3.281.457
Langfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	7.490.562	5.353.030	6.144.169
Finansieringsinstitutter	430.904	453.505	442.674
Deposita	123.011	83.842	107.527
Udskudt skat	635.143	510.338	702.848
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	5.157	4.707	4.800
Langfristede forpligtelser i alt	8.684.777	6.405.422	7.402.018
Kortfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	84.116	80.299	90.476
Finansieringsinstitutter	665.943	94.785	2.063.916
Deposita	75.936	65.610	87.072
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	64	60	60
Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.988	12.447	19.029
Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.517	19.843	24.534
Selskabsskat	759	0	759
Anden gæld	40.792	26.619	56.397
Periodeafgrænsningsposter	51.503	26.425	43.999
Kortfristede forpligtelser i alt	959.618	326.088	2.386.242
Forpligtelser i alt	9.644.395	6.731.510	9.788.260
PASSIVER I ALT	13.606.221	9.745.118	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	-	-7.345	-7.345
Salg af egne aktier	-	2.377	2.377
Totalindkomst for perioden	-	141.437	141.437
EGENKAPITAL 30. SEPTEMBER 2009	709.663	2.303.945	3.013.608
Aktieemission	46.512	153.488	200.000
Salg af egne aktier	-	7.264	7.264
Totalindkomst for perioden	-	60.585	60.585
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	-	-197.383	-197.383
EGENKAPITAL 30. SEPTEMBER 2010	1.058.645	2.903.181	3.961.826

* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 30. september 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	3. kvrt. 2010	3. kvrt. 2009	1.-3. kvrt. 2010	1.-3. kvrt. 2009	2009
Resultat før finansielle poster (EBIT)	135.720	98.827	405.496	298.815	414.463
Modtagne finansielle indtægter	1.797	2.944	4.893	3.998	5.170
Betalte finansielle omkostninger	-73.716	-60.703	-235.775	-172.628	-248.677
Regnskabsmæssige afskr./nedskr.	3.987	2.886	10.950	8.419	11.416
Betalt selskabsskat	0	0	-1.687	-2.288	-13.016
Pengestrømme før ændring i driftskapital	67.788	43.954	183.877	136.316	169.356
Ændringer i driftskapital:					
Tilgodehavender	14.082	12.390	-15.381	-18.186	-12.587
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	193	146	361	-217	-124
Leverandører af varer og tjenesteydelser mm	-16.163	-21.047	-17.232	-8.854	3.071
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	65.900	35.443	151.625	109.059	159.716
Igangværende projekter investeringsejd.	-79.037	-78.960	-216.750	-237.106	-327.298
Forbedringer investeringsejendomme	-5.643	-1.079	-17.288	-4.235	-3.560
Køb af investeringsejd. med fradrag af dep.	-13.582	0	-322.235	0	-363.763
Salg af investeringsejd. med fradrag af dep.	-2.504	0	336.269	0	0
Virksomhedsovertagelse	0	0	-9.585	0	-58.568
Likvide beholdninger som er deponeret/frigivet	0	0	436	0	-451
Driftsmateriel og inventar, netto	-3.274	-3.495	-21.478	-5.544	-10.334
Pengestrømme fra investeringsakt. i alt	-104.040	-83.534	-250.631	-246.885	-763.974
Optagelse af realkreditlån	476.782	0	1.780.769	878.634	1.044.352
Indfrielse af realkreditlån	-86.644	0	-1.027.993	-239.325	-418.684
Indfrielse af lån hos finansieringsinstitutter	0	0	-32.542	-16.000	-1.747.415
Afdrag på realkreditlån	-21.061	-19.316	-73.055	-54.731	-65.558
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-8.050	-8.050	-25.400	-25.800	-35.100
Modtagne deposita, netto	1.067	-2.293	3.981	3.466	4.284
Aktieemission, netto	0	0	957.230	0	200.000
Betalt udbytte	0	0	-78.063	-77.973	-77.973
Køb af egne aktier	0	-3.747	-2.773	-7.345	-7.345
Salg af egne aktier	0	0	0	2.377	9.641
Pengestrømme fra finansieringsakt. i alt	362.094	-33.406	1.502.154	463.303	-1.093.798
Pengestrømme i alt	323.954	-81.497	1.403.148	325.477	-1.698.056
Likviditet primo	-948.662	80.912	-2.022.896	-326.062	-326.062
Tilgang ved virksomhedsovertagelse	0	0	-4.960	0	1.222
Likviditet ultimo	-624.708	-585	-624.708	-585	-2.022.896
Specifikation:					
Likvide beholdninger ifølge regnskab	4.143	56.889	4.143	56.889	2.789
Likvide beholdninger som er deponeret	-15	0	-15	0	-451
Træk på driftskreditter inkl. bridgefinansiering	-628.836	-57.474	-628.836	-57.474	-2.025.234
Likviditet ultimo	-624.708	-585	-624.708	-585	-2.022.896
Kreditfaciliteter inkl. bridgefinansiering	1.510.000	925.000	1.510.000	925.000	2.930.000
Finansielle reserver ultimo	885.292	924.415	885.292	924.415	907.104

Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	3. kv. 2008	4. kv. 2008	1. kv. 2009	2. kv. 2009	3. kv. 2009	4. kv. 2009	1. kv. 2010	2. kv. 2010	3. kv. 2010
Resultatopgørelse									
Nettoomsætning	196	171	180	186	171	207	216	238	264
Bruttoresultat	109	102	110	114	109	131	146	156	150
Resultat før finansielle poster (EBIT)	99	90	97	103	99	115	130	139	136
Resultat før kurs- og værdireg.	52	41	44	49	45	43	51	65	67
Resultat før skat	9	-891	101	116	-28	79	35	-197	-103
Resultat	6	-667	76	87	-21	60	27	-147	-77
Balance (ultimo)									
Investeringsejendomme m.m.	9.478	9.347	9.421	9.513	9.598	12.972	13.243	13.344	13.475
Samlede aktiver	9.579	9.426	9.542	9.744	9.745	13.070	13.409	13.488	13.606
Egenkapital	3.618	2.955	3.033	3.038	3.014	3.281	4.266	4.039	3.962
Pengestrømme									
Driftsaktiviteter	30	25	47	26	36	51	41	45	66
Investeringsaktiviteter	-263	-258	-72	-91	-84	-517	-135	-12	-104
Finansieringsaktiviteter	294	391	72	425	-34	-1.557	473	667	362

Segmentoplysninger 3. kv. 2010

DKK 1.000	Ejendomme	Service	Eliminering	Koncern i alt
Nettoomsætning, eksterne kunder	177.461	87.086	0	264.547
Nettoomsætning, mellem segmenter	542	17.134	-17.676	0
Nettoomsætning	178.003	104.220	-17.676	264.547
Driftsomkostninger	-33.733	-97.614	16.777	-114.570
Bruttoresultat	144.270	6.606	-899	149.977
Administrationsomkostninger	-11.705	-2.794	242	-14.257
Finansielle poster, netto	-70.235	511	0	-69.724
Urealiseret gevinst og tab	-167.222	0	0	-167.222
Realiseret gevinst og tab	-2.118	0	0	-2.118
Segmentresultat	-107.010	4.323	-657	-103.344
Ikke-fordelte finansielle poster	-	-	-	620
Resultat før skat	-	-	-	-102.724
Skat af periodens resultat	-	-	-	26.092
Periodens resultat	-	-	-	-76.632
Segment aktiver	13.518.345	888.369	-844.159	13.562.555
Ikke-fordelte aktiver	-	-	-	43.666
Aktiver i alt	-	-	-	13.606.221
Segment forpligtelser	8.944.974	827.017	-775.301	8.996.690
Ikke-fordelte forpligtelser	-	-	-	647.705
Forpligtelser i alt	-	-	-	9.644.395
Tilgang af langfristede materielle aktiver	101.138	2.837		
Afskrivninger	1.284	1.580		
Periodens regulering af nedskrivning til i-mødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	400	1		

Segmentoplysninger 3. kvrt. 2009

DKK 1.000	Ejendomme	Service	Eliminering	Koncern i alt
Nettoomsætning, eksterne kunder	130.281	41.031	0	171.312
Nettoomsætning, mellem segmenter	357	39.819	-40.176	0
Nettoomsætning	130.638	80.850	-40.176	171.312
Driftsomkostninger	-27.973	-70.278	35.743	-62.508
Bruttoresultat	102.665	10.572	-4.433	108.804
Administrationsomkostninger	-8.704	-2.531	1.258	-9.977
Finansielle poster, netto	-56.643	685	-1	-55.959
Urealiseret gevinst og tab	-73.618	0	0	-73.618
Realiseret gevinst og tab	0	0	0	0
Segmentresultat	-36.300	8.726	-3.176	-30.750
Ikke-fordelte finansielle poster	-	-	-	2.292
Resultat før skat	-	-	-	-28.458
Skat af periodens resultat	-	-	-	7.257
Periodens resultat	-	-	-	-21.201
Segment aktiver	9.633.604	604.138	-573.538	9.664.204
Ikke-fordelte aktiver	-	-	-	80.914
Aktiver i alt	-	-	-	9.745.118
Segment forpligtelser	6.628.003	552.592	-505.822	6.674.773
Ikke-fordelte forpligtelser	-	-	-	56.737
Forpligtelser i alt	-	-	-	6.731.510
Tilgang af langfristede materielle aktiver	83.320	312		
Afskrivninger	920	1.162		
Periodens regulering af nedskrivning til i-mødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	559	-93		

Segmentoplysninger 1.-3. kvrt. 2010

	Ejendomme	Service	Eliminering	Koncern i alt
Nettoomsætning, eksterne kunder	536.987	181.440	0	718.427
Nettoomsætning, mellem segmenter	1.242	91.058	-92.300	0
Nettoomsætning	538.229	272.498	-92.300	718.427
Driftsomkostninger	-98.791	-255.598	87.484	-266.905
Bruttoresultat	439.438	16.900	-4.816	451.522
Administrationsomkostninger	-39.882	-8.592	2.448	-46.026
Finansielle poster, netto	-226.073	1.342	0	-224.731
Urealiseret gevinst og tab	-359.034	0	0	-359.034
Realiseret gevinst og tab	-88.725	0	0	-88.725
Segmentresultat	-274.276	9.650	-2.368	-266.994
Ikke-fordelte finansielle poster	-	-	-	2.406
Resultat før skat	-	-	-	-264.588
Skat af periodens resultat	-	-	-	67.205
Periodens resultat	-	-	-	-197.383
Segment aktiver	13.518.345	888.369	-844.159	13.562.555
Ikke-fordelte aktiver	-	-	-	43.666
Aktiver i alt	-	-	-	13.606.221
Segment forpligtelser	8.944.974	827.017	-775.301	8.996.690
Ikke-fordelte forpligtelser	-	-	-	647.705
Forpligtelser i alt	-	-	-	9.644.395
Tilgang af langfristede materielle aktiver	643.798	18.880		
Afskrivninger	3.652	4.336		
Periodens regulering af nedskrivning til i-mødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	2.315	101		

Segmentoplysninger 1.-3. kvrt. 2009

	Ejendomme	Service	Eliminering	Koncern i alt
Nettoomsætning, eksterne kunder	393.858	143.048	0	536.906
Nettoomsætning, mellem segmenter	1.054	70.936	-71.990	0
Nettoomsætning	394.912	213.984	-71.990	536.906
Driftsomkostninger	-80.267	-188.304	64.878	-203.693
Bruttoresultat	314.645	25.680	-7.112	333.213
Administrationsomkostninger	-28.529	-8.117	2.248	-34.398
Finansielle poster, netto	-164.842	1.571	-3	-163.274
Urealiseret gevinst og tab	-72.918	0	0	-72.918
Realiseret gevinst og tab	124.390	0	0	124.390
Segmentresultat	172.746	19.134	-4.867	187.013
Ikke-fordelte finansielle poster	-	-	-	2.261
Resultat før skat	-	-	-	189.274
Skat af periodens resultat	-	-	-	-47.837
Periodens resultat	-	-	-	141.437
Segment aktiver	9.633.604	604.138	-573.538	9.664.204
Ikke-fordelte aktiver	-	-	-	80.914
Aktiver i alt	-	-	-	9.745.118
Segment forpligtelser	6.628.003	552.592	-505.822	6.674.773
Ikke-fordelte forpligtelser	-	-	-	56.737
Forpligtelser i alt	-	-	-	6.731.510
Tilgang af langfristede materielle aktiver	249.716	1.391		
Afskrivninger	2.728	3.451		
Periodens regulering af nedskrivning til i-mødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	3.973	-24		