

Delårsrapport for 1.-3. kvartal 2009

Driftsresultat Q3 som forventet

Investeringer i oktober 2009 på DKK 3,2 mia.

- Resultat før finansielle poster (EBIT) DKK 299 mio. mod DKK 279 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 7%.
- Driftsresultat (EBVAT) DKK 138 mio. (DKK 145 mio.) efter øgede rentekomkostninger
- Omsætning på DKK 537 mio. (DKK 567 mio.). Stigende omsætning i ejendomssegmentet, faldende i servicesegmentet.
- Indgåelsen af nye lejekontrakter forløber tilfredsstillende. Nye kunder med attraktiv kvalitets- og risikoprofil er kommet til. Udlejningsprocent 97.
- Soliditeten er fortsat over 30 %, og likviditetsreserven udgør ca. DKK 0,9 mia.
- De i januar 2009 offentliggjorte forventninger til driftsresultatet (EBVAT) i 2009 fastholdes uændret på niveauet for 2008 (DKK 186 mio.) på baggrund af en omsætning på niveauet DKK 725-750 mio.
- Jeudan har i oktober 2009 investeret i yderligere 37 ejendomme for tilsammen DKK 3,2 mia. og har gennemført og planlagt kapitalforhøjelser på op til DKK 900 mio. Jeudans årlige omsætning nærmer sig DKK 1 mia. og driftsresultatet (EBVAT) stiger fra det nuværende niveau på årligt DKK 180-190 mio. til årligt DKK 250-275 mio., svarende til en fremgang på op mod 50 %. Det sker samtidig med, at Selskabets soliditet fastholdes på mere end 30 %.

“Vi er glade for endnu en gang at kunne fremlægge et solidt regnskab, der ligger i forlængelse af Jeudans hidtidige udvikling. Markedet synes nu mere stabilt og prisniveauet passende, så tiden er inde til at genoptage Jeudans vækststrategi på et lønsomt grundlag. I oktober har vi taget nogle markante skridt videre frem ved køb af ejendomme for DKK 3,2 mia. Vi har hermed øget vores investeringer med 30 %, og driftsresultatet vil øges med op mod 50 %,” siger bestyrelsesformand Niels Heering.

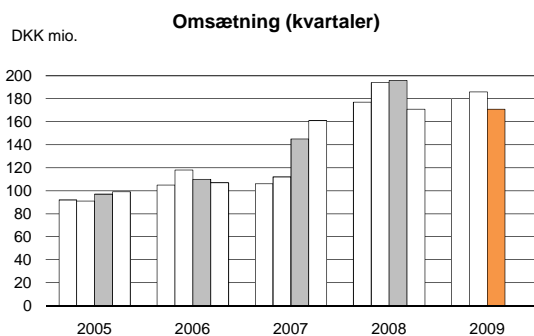
Yderligere oplysninger:

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

DKK mio.	3. kvrt. 2009	3. kvrt. 2008	1.-3. kvrt. 2009	1.-3. kvrt. 2008	2008	
Resultatopgørelse						
Nettoomsætning	171	196	537	567	738	
Bruttoresultat	109	109	333	311	413	
Resultat før finansielle poster (EBIT)	99	99	299	279	369	
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	45	52	138	145	186	
Realiseret gevinst og tab	0	-2	124	-24	-74	
Urealiseret gevinst og tab	-74	-41	-73	241	-641	
Resultat før skat	-28	9	189	362	-529	
Resultat	-21	6	141	270	-398	
Balance (ultimo)						
Investeringsjendomme m.m.	9.598	9.478	9.598	9.478	9.347	
Samlede aktiver	9.745	9.579	9.745	9.579	9.426	
Egenkapital	3.014	3.618	3.014	3.618	2.955	
Forpligtelser	6.731	5.961	6.731	5.961	6.471	
Pengestrømme						
Driftsaktiviteter	35	30	109	64	90	
Investeringsaktiviteter	-83	-263	-247	-529	-788	
Finansieringsaktiviteter	-33	294	463	990	1.381	
Pengestrømme i alt	-81	61	325	525	683	
Regnskabsrelaterede nøgletal						
EBVAT/gns. egenkapital*	%	1,5	1,5	4,7	4,2	5,9
Forrentning af egenkapital (ROE)*	%	-0,7	0,2	4,8	7,7	-12,6
Egenkapitalandel, ultimo	%	30,9	37,8	30,9	37,8	31,3
Rentedækning	x	1,80	2,08	1,84	2,07	2,01
Aktierelaterede nøgletal						
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	418	530	418	530	456
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK	425	510	425	510	416
Pris/indre værdi (P/BV)	x	0,98	1,04	0,98	1,04	1,10
EBIT pr. aktie (EBITPS)*	DKK	14,0	14,0	42,2	39,4	52,0
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)*	DKK	6,4	7,3	19,4	20,4	26,2
Resultat pr. aktie (EPS)*	DKK	-3,0	0,9	20,0	38,1	-56,1
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)*	DKK	5,0	4,2	15,4	9,1	12,7
Antal aktier, ultimo	1.000	7.097	7.097	7.097	7.097	7.097
Markedsværdi	DKK mio.	2.966	3.761	2.966	3.761	3.236

* Ikke omregnet til årsbasis

Jeudan-Koncernens omsætning i tredje kvartal 2009 udgjorde DKK 171 mio. mod DKK 196 mio. i samme periode sidste år, og år til dato udgjorde omsætningen DKK 537 mio. mod DKK 567 mio. for samme periode sidste år. Det moderate fald er sammensat af en stigning i Ejendomssegmentet på 12% og et fald som forventet i Service-segmentet på 9%.



Resultat før kurs- og værdireguleringer udgjorde i tredje kvartal 2009 DKK 45 mio. mod DKK 52 mio. samme periode sidste år, hvilket kan henføres til øgede renteomkostninger. År til dato udgjorde resultat før kurs- og værdireguleringer DKK 138 mio. mod DKK 145 mio. for samme periode sidste år.

Resultatet for første til tredje kvartal 2009 følger forventningerne, og bestyrelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Udlejning og investeringer

Udlejningsprocenten i Jeudans ejendomsportefølje pr. 30. september 2009 udgør 96,8 (opgjort efter lejeværdi) mod 99,0 ved årsskiftet 2008/2009, svarende til et fald på 2,2 procentpoint. Medregnes projektejendomme udgjorde udlejningsprocenten 93,4 pr. 30. september 2009. Der er generelt god aktivitet vedrørende udlejning af ledige

lejemål, og der pågår forhandlinger om hovedparten af disse. Kontraktforhandlingerne er dog på større lejemål generelt mere langstrakte end tidligere, og udlejningspriserne synes p.t. at stabilisere sig på et lidt lavere niveau end i 2008.

I de første ni måneder af 2009 er der gennemført genudlejninger på erhvervslejemål for ca. DKK 28 mio., hvilket er på niveau med samme periode i 2008 og en stigning på 80% i forhold til samme periode i 2007. Omvendt er fraflytninger i de første ni måneder af 2009 lidt højere end tidligere år, hvilket er årsag til faldet i udlejningsprocenten.

Den samlede udlejningsprocent på ejendomsmarkedet i København var med udgangen af tredje kvartal 2009 på 91,3 mod 95,3 ved årsskiftet, svarende til et fald på 4,0 procentpoint. Jeudan har således haft et relativt mindre fald i udlejningsprocenten end markedet generelt, hvilket er tilfredsstillende.

Det er Jeudans vurdering, at udlejningsprocenten i København vil falde yderligere mindst et-to procentpoint, men med en ulig fordeling blandt områderne i København. Således vil udviklingsområderne, herunder Ørestaden og Sydhavnen, formentlig få en større nedgang i udlejningen i takt med, at igangværende byggerier færdiggøres. Københavns Centrum ventes også at opleve et fald i udlejningen, men næppe i samme omfang.

Jeudan modtager en del henvendelser fra sælgere af investeringsejendomme og et stigende antal investeringsejendomme omsættes via tvangsauktion. En del tvangsauktionsejendomme overtages af de finansielle institutter, der har belånt ejendommene, og det sker til priser, som Jeudan

ikke finder attraktive. Priserne på enkeltstående investeringsejendomme i fri handel er for en del ejendomme fortsat i overkan-ten. Der kan dog være porteføljer og enkeltejendomme, hvor prisforventningerne er i et niveau, hvor såvel køber som sælger kan gøre en fornuftig handel. Senest har

Jeudan i november 2009 foretaget nyinve-steringer for DKK 3,2 mia. gennem køb af 37 ejendomme, primært beliggende i Kø-benhavn. Der henvises i øvrigt til afsnittet om begivenheder efter 30. september 2009.

Driftsresultat pr. segment

DKK mio.	Ejendomme		Service		Eliminering		I alt	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
3. kvartal								
Nettooms. eksterne kunder	130	124	41	72	-	-	171	196
Nettooms. mellem segment	0	0	40	-4	-40	4	0	0
Nettoomsætning i alt	130	124	81	68	-40	4	171	196
Driftsomkostninger	-27	-25	-70	-59	35	-3	-62	-87
Bruttoresultat	103	99	11	9	-5	1	109	109

1.-3. Kvartal

Nettooms. eksterne kunder	394	351	143	216	-	-	537	567
Nettooms. mellem segment	1	1	71	18	-72	-19	0	0
Nettoomsætning i alt	395	352	214	234	-72	-19	537	567
Driftsomkostninger	-80	-67	-188	-207	64	18	-204	-256
Bruttoresultat	315	285	26	27	-8	-1	333	311

Ejendomme

Jeudan har i årets første ni måneder gennemført genudlejning svarende til en årlig leje på DKK 28 mio. fordelt på 16.500 m². Udlejning af de nyindrettede detailhandels-lejemål i ejendomskomplekset Berlingske Karré forløber tilfredsstillende, og Jeudan konstaterer med tilfredshed, at ca. 2/3 af butikkerne (målt efter lejeværdi) er udlejet med nye butikker til det københavnske publikum.

Lejeindtægter m.v. udgjorde i tredje kvartal DKK 130 mio. mod DKK 124 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 5%. År til dato udgjorde lejeindtægter m.v. DKK 395 mio. mod DKK 352 mio. i

samme periode sidste år. Stigningen kan overvejende henføres til generelle lejeregu-leringer samt investeringer foretaget i 2008.

Driftsomkostningerne i segmentet steg i tredje kvartal 2009 fra DKK 25 mio. til DKK 27 mio., hvilket kan henføres til de foretag-ne ejendomsinvesteringer i 2008. År til dato udgjorde driftsomkostningerne DKK 80 mio. mod DKK 67 mio. samme periode sidste år.

Segmentets bruttoresultat udgjorde i tredje kvartal 2009 DKK 103 mio. mod DKK 99 mio. samme periode sidste år, svarende til en stigning på 4%. År til dato udgjorde

bruttoresultatet DKK 315 mio. mod DKK 285 mio. samme periode sidste år, en stigning på 11%.

Byggeri og Service

Omsætningen i Jeudan Servicepartner blev i tredje kvartal 2009 DKK 81 mio. mod DKK 68 mio. samme periode sidste år. År til dato udgjorde omsætningen DKK 214 mio. mod DKK 234 mio. samme periode sidste år, svarende til et fald på 9%. Faldet kan henføres til et lavere aktivitetsniveau i forhold til året før. Faldet er dog mindre end forventet, hvilket kan henføres til dels den pæne udlejningsaktivitet med deraf følgende nyindretninger m.m., dels stigende aktivitet inden for Facility Service.

Drifts- og produktionsomkostningerne i tredje kvartal 2009 steg fra DKK 59 mio. til DKK 70 mio. År til dato har der grundet det faldende aktivitetsniveau været tale om et fald på 9% til DKK 188 mio.

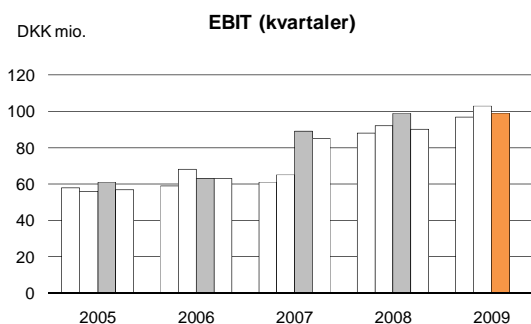
Servicesegmentets bruttoresultat udgjorde herefter DKK 11 mio. i tredje kvartal mod DKK 9 mio. for samme periode sidste år. År til dato udgjorde bruttoresultatet DKK 26 mio. mod DKK 27 mio. samme periode sidste år.

Koncern

Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde i tredje kvartal 2009 DKK 10 mio., hvilket er marginalt under niveauet for samme periode sidste år. Niveauet svarer til 5,8% af kvartalets omsætning. År til dato udgjorde administrationsomkostningerne DKK 34 mio. mod DKK 32 mio. samme periode sidste år.

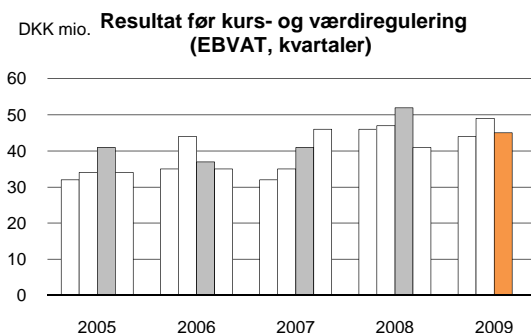
Resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde herefter i tredje kvartal 2009 DKK

99 mio., hvilket er på niveau med samme periode sidste år. År til dato steg EBIT DKK 20 mio. til DKK 299 mio., en stigning på 7%.



De finansielle poster (netto) udgjorde i tredje kvartal 2009 DKK -54 mio. mod DKK -47 mio. samme periode sidste år. År til dato udgjorde de finansielle poster DKK -161 mio. mod DKK -134 mio. samme periode sidste år. Stigningen i de finansielle poster kan blandt andet henføres til en stigning i den netto rentebærende gæld på DKK 918 mio. i forhold til 30. september 2008. Stigningen i gælden skyldes optagelse af lån i tilkøbte ejendomme og en styrkelse af likviditetsberedskabet.

EBIT pr. aktie år til dato svarer til DKK 42,2 mod DKK 39,4 for samme periode sidste år.



Driftsresultatet (EBVAT), udgjorde i tredje kvartal 2009 DKK 45 mio. mod DKK 52 mio. i samme periode sidste år. Kvartalets resultat svarer til en tredjedel af resultatet år til dato, der blev på DKK 138 mio. mod DKK 145 mio. for samme periode sidste år.

Ved udgangen af hvert kvartal vurderes de enkelte ejendommers dagsværdi. Værdireguleringer kan f.eks. fremkomme af ændrede markedsforhold eller konkrete forhold vedrørende de enkelte ejendomme, herunder pristalsregulering af lejen, andre ændringer i lejen eller i omkostningerne eller indgåelse af kontrakter med nye kunder.

I løbet af de første tre kvartaler i 2009 har nettoresultaterne i Koncernens ejendomme udviklet sig som forventet.

Henset til at handelsaktiviteterne på ejendomsmarkedet er begrænset, har Jeudan i tråd med de tidligere kvartaler i år besluttet ikke at foretage en værdiregulering af Koncernens ejendomme pr. 30. september 2009. Ved udgangen af tredje kvartal sidste år udgjorde de tilsvarende værdireguleringer DKK 152 mio.

Regulering af de finansielle forpligtelser har i tredje kvartal 2009 medført et urealiseret kurstab på DKK 74 mio., der kan henføres til kvartalets renteutvikling. År til dato udgør regulering af de finansielle forpligtelser DKK -73 mio. Siden 30. september 2009 er renteniveauet steget. Fastholdes dette niveau året ud, vil det medføre en delvis eliminering af den negative regulering pr. 30. september 2009.

Realiserede gevinster og tab (netto) gav i første til tredje kvartal 2009 en gevinst på DKK 124 mio. Jeudan omlagde i første kvartal 2009 lange renteaftaler med en løbetid på 30 år til renteaftaler med en gen-

nemsnitlig løbetid på 10-15 år, hvilket har medført en realiseret kursgevinst. Omlægningen medfører endvidere en rentebesparelse fremadrettet, ligesom kursfølsomheden ved renteændringer reduceres. Modsatrettet virker stempelomkostninger i forbindelse med hjemtagelse af lån.

Resultatet før skat udgjorde herefter DKK -28 mio. i tredje kvartal 2009, som følge af de urealiserede kursreguleringer på de finansielle forpligtelser mod DKK 9 mio. i samme periode sidste år. År til dato udgjorde resultat før skat i 2009 DKK 189 mio.

Efter skat udgjorde *periodens resultat* for første til tredje kvartal 2009 DKK 141 mio. mod DKK 270 mio. samme periode sidste år.

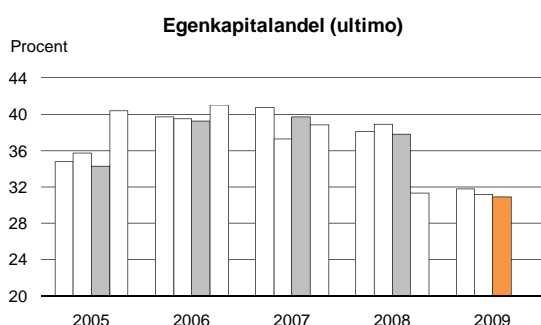
Balancen

Den bogførte værdi af investeringsejendommene inkl. igangværende projekter udgjorde DKK 9,6 mia. ultimo september 2009 mod DKK 9,5 mia. på samme tidspunkt sidste år og DKK 9,3 mia. ved årsskiftet. Pr. 30. september 2009 udgjorde det samlede areal af Koncernens ejendomme 524.000 m².

De materielle anlægsaktiver blev forøget med DKK 256 mio. i første til tredje kvartal 2009. Forøgelsen kan i al væsentlighed henføres til udgifter ved igangværende byggeprojekter.

Likvide beholdninger udgjorde pr. 30. september 2009 DKK 57 mio. mod DKK 4 mio. pr. 30. september 2008 og DKK 7 mio. ved årsskiftet. Stigningen kan som tidligere nævnt henføres til en planlagt styrkelse af Koncernens likviditetsreserve.

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



Egenkapitalandelen udgjorde 30,9% ultimo september 2009, hvilket er højere end Koncernens økonomiske mål på ca. 25% og dermed udtryk for Koncernens robusthed og kapacitet til nye investeringer. Der henvises i øvrigt til afsnittet om begivenheder efter 30. september 2009.

De *langfristede forpligtelser* udgjorde DKK 6,4 mia. pr. 30. september 2009 mod DKK 5,2 mia. på samme tidspunkt sidste år og DKK 5,8 mia. ved årsskiftet. Stigningen kan henføres til optagelse af yderligere finansiering i Jeudans ejendomsportefølje, der anvendes til en fortsat udbygning af Koncernens likviditetsreserve.

De *kortfristede forpligtelser* udgjorde DKK 326 mio. pr. 30. september 2009 mod DKK 744 mio. på samme tidspunkt sidste år og DKK 628 mio. ved årsskiftet. Faldet siden årsskiftet kan henføres til nedbringelse af trækket på driftskreditterne.

Pantsætninger og eventualforpligtelser

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

Jeudan Servicepartner har i løbet af første til tredje kvartal 2009 tegnet garantier for entrepriser for DKK 0,5 mio., ligesom der er indgået operationel leasingaftale med en samlet forpligtelse på DKK 0,4 mio.

Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen fra *driftsaktiviteterne* udgjorde i første til tredje kvartal 2009 DKK 109 mio. (DKK 64 mio. for samme periode sidste år). Det svarer til DKK 20,5 pr. aktie på årsbasis mod DKK 12,7 for 2008.

Likviditetspåvirkningen af *investeringsaktiviteter*, der primært kan henføres til igangværende projekter, var DKK -247 mio. (DKK -530 mio.).

Efter likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* på DKK 463 mio. (DKK 990 mio.), primært relateret til optagelse af realkreditbelåning, udgjorde ændringen i de samlede pengestrømme DKK 325 mio. (DKK 525 mio.).

Jeudan valgte ultimo 2008 og i løbet af 2009 at øge Koncernens likviditet. Som en følge af dette tiltag udgjorde *likviditetsberedskabet* (inkl. trækingsrettigheder) pr. 30. september 2009 DKK 924 mio. mod DKK 358 mio. ultimo september 2008.

Begivenheder efter 30. sep. 2009

Jeudan har i oktober 2009 købt 37 ejendomme for i alt DKK 3,2 mia. Ca. 85% af investeringerne er beliggende i fokusområdet København. Ved handlerne er ejendomme i Københavnsområdet erhvervet til en gennemsnitlig pris på ca. DKK 22.500-23.000 pr. m², og uden for Københavnsområdet ligger den gennemsnitlige pris på niveauet DKK 5.000 pr. m². Ejendommenes individuelle afkast udgør 5-6% p.a. i Københavnsområdet og 6-8% udenfor dette område. Jeudan har modtaget leje Garantier på 1-2 år på de ledige arealer.

Herudover har Jeudan i slutningen af oktober 2009 indgået aftale med Københavns Kommune om at virkeliggøre planerne om et levende torvemiljø på Israels Plads. Jeudan forventer at investere ca. DKK 70 mio. i opførelsen af Torvehallerne, som Jeudan efterfølgende skal forestå driften og udviklingen af.

Efter gennemførelsen af ovennævnte investeringer for mere end DKK 3,2 mia. vil Jeudan have en soliditet på ca. 25%.

En del af finansieringen ved et af ejendoms købene er gennemført ved en rettet emission, hvor Amagerbanken i november 2009 har tegnet aktier i Jeudan for DKK 200 mio. Provenuet er indgået.

For at sikre et fortsat robust kapitalgrundlag vil bestyrelsen herudover udnytte sin bemyndigelse til at udvide selskabets kapital yderligere gennem et udbud af nye aktier i begyndelsen af 2010.

Udbuddet forventes at tilføre Jeudan brutto DKK 700 mio., og efter denne udvidelse vil Jeudan have en egenkapital på ca. DKK 4 mia., og vil dermed – ved en egenkapital-

andel på ca. 25% - igen have en opkøbskapacitet på DKK 2-3 mia.

Når de samlede transaktioner er gennemført, herunder kapitaludvidelserne på samlet ca. DKK 900 mio., forventes en årlig omsætning på knap DKK 1 mia. og et driftsresultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 250-275 mio., svarende til en stigning på op mod 50%.

Mere præcise forventninger vil blive offentliggjort i forbindelse med det forestående børsprospekt, som forventes offentliggjort i 1. kvartal 2010.

Forventninger 2009

Med de i oktober 2009 foretagne investeringer forventer Jeudan en nettoomsætning for 2009 på niveauet DKK 725-750 mio.

På grund af den korte ejerperiode i 2009 forventes investeringerne ikke at påvirke Jeudans tidligere offentliggjorte forventninger for indeværende år om et driftsresultat (EBVAT) på niveauet for 2008 (DKK 186 mio.)

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

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

De her beskrevne forventninger til den fremtidige udvikling er forbundet med usikkerhed og risici, hvoraf de væsentlige er beskrevet i afsnittet om risikoforhold i Jeu-

dans årsrapport for 2008. Disse og andre faktorer kan indebære, at den faktiske udvikling afviger væsentligt fra forventningerne.

Jeudan-aktien

Jeudan-aktien har, som de øvrige ejendomsrelaterede aktier på Nasdaq OMX Copenhagen, været berørt af den finansielle uro på finansmarkederne, og børsprisen var DKK 418 pr. ultimo september 2009, svarende til et fald på 8% siden årsskiftet. I samme periode er indekset for ejendoms-selskaber faldet med 12%.

Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 som godkendt af EU og

yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2008.

Bilag

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

Finanskalender

31. dec. 2009 Regnskabsåret slutter

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 320 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 2009 for Jeudan A/S.

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

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

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

København, 19. november 2009

Direktionen

Per W. Hallgren
Adm. direktør

/Kim Christiansen
Finansdirektør

Bestyrelsen

Niels Heering
(formand)

Tommy Pedersen
(næstformand)

Jens Erik Udsen

Hans Munk Nielsen

Stefan Ingildsen

Resultatopgørelse

DKK 1.000	3. kv. 2009	3. kv. 2008	1.-3. kv. 2009	1.-3. kv. 2008	2008
Nettoomsætning	171.312	196.030	536.906	567.187	737.844
Driftsomkostninger	-62.508	-86.957	-203.693	-256.098	-325.090
Bruttoresultat	108.804	109.073	333.213	311.089	412.754
Administrationsomkostninger	-9.977	-10.302	-34.398	-32.312	-44.117
Resultat før finansielle poster (EBIT)	98.827	98.771	298.815	278.777	368.637
Finansielle indtægter	2.944	903	3.998	1.436	1.146
Finansielle omkostninger	-56.611	-47.883	-165.011	-135.531	-183.851
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	45.160	51.791	137.802	144.682	185.932
Urealiseret gevinst og tab	-73.618	-40.677	-72.918	241.465	-640.591
Realiseret gevinst og tab	0	-2.132	124.390	-23.898	-73.919
Resultat før skat	-28.458	8.982	189.274	362.249	-528.578
Skat	7.257	-2.611	-47.837	-92.694	130.872
Resultat	-21.201	6.371	141.437	269.555	-397.706
Resultat pr. aktie (DKK)	-2,99	0,90	19,96	38,07	-56,12
Resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	-2,99	0,90	19,96	38,07	-56,12

Totalindkomstopgørelse

DKK 1.000	3. kv. 2009	3. kv. 2008	1.-3. kv. 2009	1.-3. kv. 2008	2008
Resultat	-21.201	6.371	141.437	269.555	-397.706
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0
Totalindkomst	-21.201	6.371	141.437	269.555	-397.706

Balance

DKK 1.000	30. sep. 2009	30. sep. 2008	31. dec. 2008
Aktiver			
Materielle aktiver:			
Investeringsejendomme	9.104.567	8.178.779	8.634.310
Igangværende projekter, invest.ejendomme	493.828	1.299.291	712.848
Driftsmateriel og inventar	26.850	25.196	27.060
Materielle aktiver i alt	9.625.245	9.503.266	9.374.218
Langfristede aktiver i alt	9.625.245	9.503.266	9.374.218
Tilgodehavender:			
Indestående Grundejernes Investeringsfond	3.932	4.511	3.599
Igangværende arbejder	6.704	3.569	6.097
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	32.703	25.442	19.322
Selskabsskat	1.988	11.055	1.988
Andre tilgodehavender	8.814	17.766	11.584
Periodeafgrænsningsposter	8.843	10.150	2.208
Tilgodehavender i alt	62.984	72.493	44.798
Likvide beholdninger	56.889	3.715	7.343
Kortfristede aktiver i alt	119.873	76.208	52.141
AKTIVER I ALT	9.745.118	9.579.474	9.426.359

DKK 1.000	30. sep. 2009	30. sep. 2008	31. dec. 2008
Passiver			
Egenkapital:			
Aktiekapital	709.663	709.663	709.663
Reserve for dagsværdi af investeringsaktiver	0	1.267.418	0
Overført resultat	2.303.945	1.640.486	2.245.449
Egenkapital i alt	3.013.608	3.617.567	2.955.112
Langfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	5.353.030	4.242.824	4.827.955
Finansieringsinstitutter	453.505	204.194	471.708
Deposita	83.842	73.234	74.214
Udskudt skat	510.338	694.319	464.788
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	4.707	3.470	4.820
Langfristede forpligtelser i alt	6.405.422	5.218.041	5.843.485
Kortfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	80.299	70.305	76.497
Finansieringsinstitutter	94.785	492.917	385.220
Deposita	65.610	63.153	71.772
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	60	161	164
Igangværende arbejder	0	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	12.447	8.912	11.078
Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.843	35.422	23.614
Anden gæld	26.619	26.838	27.844
Periodeafgrænsningsposter	26.425	46.158	31.573
Kortfristede forpligtelser i alt	326.088	743.866	627.762
Forpligtelser i alt	6.731.510	5.961.907	6.471.247
PASSIVER I ALT	9.745.118	9.579.474	9.426.359

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000	Aktie- kapital	Reserve for dagsværdi af investe- ringsaktiver	Overført resultat*	Egenkapital i alt
EGENKAPITAL 1. JANUAR 2008	709.663	1.088.519	1.630.566	3.428.748
Betalt udbytte	-	-	-78.063	-78.063
Udbytte af egne aktier	-	-	151	151
Køb af egne aktier	-	-	-18.558	-18.558
Salg af egne aktier	-	-	15.732	15.732
Skat af egenkapitalbevægelser	-	-	2	2
Afgang ved realisation	-	-2.200	2.200	-
Totalindkomst for perioden	-	181.099	88.456	269.555
EGENKAPITAL 30. SEPTEMBER 2008	709.663	1.267.418	1.640.486	3.617.567
Overførsel som følge af lovændring	-	-1.267.418	1.267.418	-
Køb af egne aktier	-	-	-28.442	-28.442
Salg af egne aktier	-	-	33.250	33.250
Afgang ved realisation	-	-	-2	-2
Totalindkomst for perioden	-	-	-667.261	-667.261
EGENKAPITAL 31. DECEMBER 2008	709.663	0	2.245.449	2.955.112
Betalt udbytte	-	-	-78.063	-78.063
Udbytte af egne aktier	-	-	90	90
Køb af egne aktier	-	-	-7.345	-7.345
Salg af aktier	-	-	2.377	2.377
Totalindkomst for perioden	-	-	141.437	141.437
EGENKAPITAL 30. SEPTEMBER 2009	709.663	0	2.303.945	3.013.608

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

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	3. kvrt. 2009	3. kvrt. 2008	1.-3. kvrt. 2009	1.-3. kvrt. 2008	2008
Resultat før finansielle poster (EBIT)	98.827	98.771	298.815	278.777	368.637
Finansielle indtægter	2.944	838	3.998	1.884	1.659
Finansielle omkostninger	-60.703	-64.151	-172.628	-181.722	-246.368
Regnskabsmæssige afskr./nedskr.	2.886	2.511	8.419	7.234	9.925
Betalt selskabsskat	0	-320	-2.288	-3.308	-210
Pengestrømme før ændring i driftskapital	43.954	37.649	136.316	102.865	133.643
Ændringer i driftskapital:					
Tilgodehavender	12.390	-1.874	-18.186	-34.967	-9.594
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	146	99	-217	-2.495	-2.425
Leverandører af varer og tjenesteydelser mm	-21.047	-6.432	-8.854	-1.100	-31.890
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	35.443	29.442	109.059	64.303	89.734
Igangværende projekter investeringsejd.	-78.960	-79.074	-237.106	-187.479	-352.308
Forbedringer investeringsejendomme	-1.079	-8.489	-4.235	-98.049	-24.205
Køb af investeringsejd. med fradrag af deposita	0	-173.963	0	-244.190	-407.486
Salg af investeringsejd. med fradrag af deposita	0	-56	0	1.248	834
Likvide beholdninger som er deponeret/frigivet	0	0	0	8.200	8.200
Driftsmateriel og inventar, netto	-3.495	-1.315	-5.544	-9.255	-12.932
Pengestrømme fra investeringsakt. i alt	-83.534	-262.897	-246.885	-529.525	-787.897
Indfrielse af realkreditlån	0	0	-239.325	-27.506	-76.806
Indfrielse af lån hos finansieringsinstitutter	0	0	-16.000	0	0
Optagelse af realkreditlån	0	309.010	878.634	1.146.590	1.293.780
Optagelse af lån hos finansieringsinstitutter	0	0	0	0	300.000
Afdrag på realkreditlån	-19.316	-17.761	-54.731	-52.830	-70.805
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-8.050	-950	-25.800	-4.100	-6.300
Modtagne deposita, netto	-2.293	4.382	3.466	8.459	17.263
Betalt udbytte	0	0	-77.973	-77.912	-77.912
Køb af egne aktier	-3.747	-534	-7.345	-18.558	-47.000
Salg af egne aktier	0	0	2.377	15.732	48.982
Pengestrømme fra finansieringsakt. i alt	-33.406	294.147	463.303	989.875	1.381.202
Pengestrømme i alt	-81.497	60.692	325.477	524.653	683.039
Likviditet primo	80.912	-545.140	-326.062	-1.009.101	-1.009.101
Likviditet ultimo	-585	-484.448	-585	-484.448	-326.062
Specifikation:					
Likvide beholdninger ifølge regnskab	56.889	3.715	56.889	3.715	7.343
Likvide beholdninger som er deponeret	0	0	0	0	0
Træk på driftskreditter	-57.474	-488.163	-57.474	-488.163	-333.405
Likviditet ultimo	-585	-484.448	-585	-484.448	-326.062
Kreditfaciliteter	925.000	842.000	925.000	842.000	925.000
Finansielle reserver ultimo	924.415	357.552	924.415	357.552	598.938

Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	3. kv. 2007	4. kv. 2007	1. kv. 2008	2. kv. 2008	3. kv. 2008	4. kv. 2008	1. kv. 2009	2. kv. 2009	3. kv. 2009
Resultatopgørelse									
Nettoomsætning	145	161	177	194	196	171	180	186	171
Bruttoresultat	97	96	99	103	109	102	110	114	109
Resultat før finansielle poster (EBIT)	89	86	88	92	99	90	97	103	99
Resultat før kurs- og værdireg.	41	46	46	47	52	41	44	49	45
Resultat før skat	1	157	96	257	9	-891	101	116	-28
Resultat	1	113	72	191	6	-667	76	87	-21
Balance (ultimo)									
Investeringsejendomme m.m.	8.521	8.746	9.069	9.182	9.478	9.347	9.421	9.513	9.598
Samlede aktiver	8.749	8.827	9.188	9.293	9.579	9.426	9.542	9.744	9.745
Egenkapital	2.603	3.429	3.501	3.612	3.618	2.955	3.033	3.038	3.014
Pengestrømme									
Driftsaktiviteter	33	31	12	23	30	25	47	26	35
Investeringsaktiviteter	-117	86	-173	-94	-263	-258	-72	-91	-83
Finansieringsaktiviteter	-12	-392	355	341	294	391	72	425	-33

Segmentoplysninger 3. kvrt. 2009

DKK 1.000	Ejendomme	Service	Eliminering	Koncern i alt
Segmentresultat	-27.595	8.726	-3.176	-22.045
Ikke-fordelte omkostninger	-	-	-	-8.704
Ikke-fordelte finansielle poster	-	-	-	<u>2.291</u>
Resultat før skat	-	-	-	-28.458
Skat af periodens resultat	-	-	-	<u>7.257</u>
Periodens resultat	-	-	-	<u>-21.201</u>
Segment aktiver	9.633.604	604.138	-573.538	9.664.204
Ikke-fordelte aktiver	-	-	-	<u>80.914</u>
Aktiver i alt	-	-	-	<u>9.745.118</u>
Segment forpligtelser	6.628.003	552.592	-505.822	6.674.773
Ikke-fordelte forpligtelser	-	-	-	<u>56.737</u>
Forpligtelser i alt	-	-	-	<u>6.731.510</u>
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 3. kvrt. 2008

DKK 1.000	Ejendomme	Service	Eliminering	Koncern i alt
Segmentresultat	14.370	7.326	518	22.214
Ikke-fordelte omkostninger	-	-	-	-7.759
Ikke-fordelte finansielle poster	-	-	-	-5.473
Resultat før skat	-	-	-	8.982
Skat af periodens resultat	-	-	-	-2.611
Periodens resultat	-	-	-	6.371
Segment aktiver	9.508.904	371.120	-342.280	9.537.744
Ikke-fordelte aktiver	-	-	-	41.730
Aktiver i alt	-	-	-	9.579.474
Segment forpligtelser	5.410.336	336.959	-301.958	5.445.337
Ikke-fordelte forpligtelser	-	-	-	516.570
Forpligtelser i alt	-	-	-	5.961.907
Tilgang af langfristede materielle aktiver	283.265	1.250		
Afskrivninger	1.342	977		
Periodens regulering af nedskrivning til i-mødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	55	64		

Segmentoplysninger 1.-3. kvrt. 2009

	Ejendomme	Service	Eliminering	Koncern i alt
Segmentresultat	201.279	19.134	-4.867	215.546
Ikke-fordelte omkostninger	-	-	-	-28.529
Ikke-fordelte finansielle poster	-	-	-	2.257
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		

Segmentoplysninger 1.-3. kvrt. 2008

	Ejendomme	Service	Eliminering	Koncern i alt
Segmentresultat	382.562	20.895	-801	402.656
Ikke-fordelte omkostninger	-	-	-	-24.862
Ikke-fordelte finansielle poster	-	-	-	-15.545
Resultat før skat	-	-	-	362.249
Skat af periodens resultat	-	-	-	-92.694
Periodens resultat	-	-	-	<u>269.555</u>
Segment aktiver	9.508.904	371.120	-342.280	9.537.744
Ikke-fordelte aktiver	-	-	-	41.730
Aktiver i alt	-	-	-	<u>9.579.474</u>
Segment forpligtelser	5.410.336	336.959	-301.958	5.445.337
Ikke-fordelte forpligtelser	-	-	-	516.570
Forpligtelser i alt	-	-	-	<u>5.961.907</u>
Tilgang af langfristede materielle aktiver	581.380	5.425		
Afskrivninger	2.383	2.891		
Periodens regulering af nedskrivning til i- mødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	1.231	111		