

Delårsrapport for 1. kvartal 2010

EBIT på DKK 130 mio. – vækst på 34% i forhold til samme periode i 2009

Kapitalgrundlaget er i første kvartal 2010 styrket med DKK 1 mia.

- Omsætning på DKK 216 mio. mod DKK 180 mio. samme periode sidste år.
- Resultat før renter (EBIT) DKK 130 mio. mod DKK 97 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 34%.
- Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 51 mio. mod DKK 44 mio. for samme periode sidste år, svarende til en stigning på 16%.
- Uro på de globale rentemarkeder medførte urealiserede negative kursreguleringer på de finansielle gældsforpligtelser på DKK 158 mio., der delvist opvejes af positive urealiserede værdireguleringer af ejendommene på DKK 147 mio.
- Kapitaludvidelse med provenu på DKK 1 mia.
- Egenkapitalandel på 32% - investeringskapacitet på DKK 2-4 mia.
- De tidligere udmeldte forventninger til driftsresultatet (EBVAT) i 2010 er uændret fastholdt på niveauet DKK 240-265 mio., svarende til en stigning op mod 45%, på baggrund af en omsætning på niveauet DKK 1 mia.

Jeudans bestyrelsesformand Niels Heering siger i en kommentar til kvartalsregnskabet:

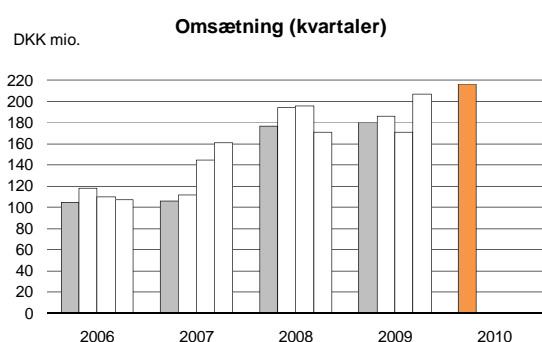
- Jeudan fortsætter sin udvikling og fremlægger endnu engang et solidt regnskab. Denne udvikling skal fortsætte gennem fokus på den daglige betjening af kunderne, på driften af vore mange ejendomme og på det løbende cash-flow.
- Efter en vellykket kapitaludvidelse med et provenu på DKK 1 mia. har vi styrket vores finansielle kapacitet yderligere. Vi er hermed klar til at fortsætte sidste års investeringer i velbeliggende ejendomme i København – hvis det kan ske på et lønsomt grundlag, siger Niels Heering.

Yderligere oplysninger:

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

DKK mio.	1. kvrt. 2010	1. kvrt. 2009	2009	
Resultatopgørelse				
Nettoomsætning	216	180	744	
Bruttoresultat	146	110	464	
Resultat før finansielle poster (EBIT)	130	97	414	
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	51	44	181	
Resultat før skat	35	101	268	
Resultat	26	76	-202	
Balance (ultimo)				
Investeringsejendomme m.m.	13.243	9.421	12.972	
Samlede aktiver	13.409	9.542	13.070	
Egenkapital	4.266	3.033	3.281	
Forpligtelser	9.143	6.509	9.789	
Pengestrømme				
Driftsaktiviteter	41	47	160	
Investeringsaktiviteter	-135	-72	-764	
Finansieringsaktiviteter	473	72	-1.094	
Pengestrømme i alt	379	47	-1.698	
Regnskabsrelaterede nøgletal				
EBVAT/gns. egenkapital*	%	1,6	1,5	6,0
Forrentning af egenkapital (ROE)*	%	0,8	2,5	6,7
Egenkapitalandel, ultimo	%	31,8	31,8	25,1
Rentedækning	x	1,64	1,82	1,76
Aktierelaterede nøgletal				
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	448	438	441
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK	403	427	434
Pris/indre værdi (P/BV)	x	1,11	1,02	1,02
EBIT pr. aktie (EBITPS)*	DKK	17,2	13,7	57,8
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)*	DKK	6,8	6,2	25,3
Resultat pr. aktie (EPS)*	DKK	3,4	10,6	28,2
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)*	DKK	5,3	6,7	22,3
Antal aktier, ultimo	DKK 1.000	10.586	7.097	7.562
Markedsværdi	DKK mio.	4.743	3.108	3.335
* Ikke omregnet til årsbasis				

Jeudan-Koncernens omsætning i første kvartal 2010 udgjorde DKK 216 mio. mod DKK 180 mio. i samme periode sidste år. Omsætningsstigningen kan primært henføres til nyinvesteringer i ejendomme i fjerde kvartal 2009.



Driftsresultatet før kurs- og værdireguleringer udgjorde i første kvartal 2010 DKK 51 mio. mod DKK 44 mio. samme periode sidste år, svarende til en stigning på 16%.

Resultatet for første kvartal 2010 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 en god efterspørgsel på velfungerende kontor- og butiksarealer. På kort sigt forventer Jeudan derfor en faldende udlejningsprocent, men på lidt længere sigt en stigende udlejningsprocent, hvilket det markant faldende nybyggeri også vil medvirke til.

Udlejningsprocenten i Jeudans ejendomsportefølje pr. 31. marts 2010 udgjorde 95,0 (opgjort efter lejeværdi) mod 97,0 ved årsskiftet 2009/2010, svarende til et fald på

2,0 procentpoint. Medregnes projektejendomme udgjorde udlejningsprocenten 92,7 pr. 31. marts 2010 mod 94,5 ved årsskiftet 2009/2010. Der er fortsat en fornuftig aktivitet vedrørende udlejning af ledige lejemål, og der pågår kontraktforhandlinger vedrørende en væsentlig del af de ledige lokaler. Kontraktforhandlingerne er dog mere langstrakte end tidligere med udlejningspriser på et lidt lavere niveau end ved årsskiftet 2008/2009.

Der har i første kvartal 2010 været pæn aktivitet i genforhandlinger og genudlejnninger af erhvervslejemål, der har beløbet sig til ca. DKK 30 mio., hvilket er på niveau med den samlede genudlejning i de første tre kvartaler af 2009. Fraflytninger i første kvartal 2010 svarer til en årsleje på DKK 9 mio. Herudover er der ved årsskiftet bortfaldet lejegarantier på ledige lejemål, hvilket samlet medfører den forøgede tomgang. Tomgangen er på niveau med Jeudans forventninger. På boligsiden har Jeudan indgået boliglejekontrakter i første kvartal 2010 med en samlet årsleje på DKK 3,5 mio. mod en afgang i samme periode på DKK 1,9 mio.

Den samlede kontorudlejningsprocent for ejendomsmarkedet i Storkøbenhavn var med udgangen af første kvartal 2010 på 90,8 mod 90,9 ved årsskiftet, svarende til et fald på 0,1 procentpoint. Det er Jeudans vurdering, at udlejningsprocenten i København vil falde yderligere med op til et par procentpoint, men forskelligt områderne i København imellem. Udviklingsområderne, herunder Ørestaden og Sydhavnen vil formentlig registrere en større reduktion i udlejningsprocenten i takt med, at igangværende byggerier færdiggøres. Københavns Centrum vil også registrere fald i udlejningsprocenterne, men næppe i samme omfang.

I forlængelse af Jeudans investeringer i fjerde kvartal 2009 på DKK 3,2 mia. modtager Jeudan fortsat en del henvendelser fra sælgere af investeringsejendomme i København, og der er fortsat en del investeringsejendomme, der sælges på tvangsauktion. En del tvangsauktionsejendomme overtages af de finansielle institutter, der har belånt ejendommene, og de overtages til priser, som Jeudan ikke finder attraktive.

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. Det er fortsat Jeudans sigte at udnytte investeringskapaciteten i løbet af de kommende år.

Ejendomme

Jeudan investerer i og varetager driften af velbeliggende erhvervsejendomme i København og på Sjælland. Det samlede areal udgør ca. 725.000 m². Implementeringen af de gennemførte ejendomsinvesteringer i fjerde kvartal 2009 er forløbet tilfredsstillende og følger resultatmæssigt forventningerne.

Lejeindtægter m.v. udgjorde i første kvartal 2010 DKK 174 mio. mod DKK 129 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 35%. Stigningen kan primært henføres til de i fjerde kvartal 2009 foretagne investeringer. Modsatrettet virker den lavere udlejningsprocent.

Driftsomkostningerne i segmentet udgjorde i første kvartal 2010 DKK 32 mio. mod DKK 27 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 20%. Driftsomkostningernes stigning er dermed 15 procentpoint lavere end omsætningsstigningen.

Herefter udgjorde segmentets *bruttoresultat* DKK 142 mio. mod DKK 102 mio. i samme periode sidste år. Bruttoresultatet er hermed steget med 39% i forhold til første kvartal 2009, hvilket primært kan henføres til effektiviseringer i driften og nyinvesteringer.

Byggeri og service

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

Bruttoresultat pr. segment

DKK mio.	Ejendomme		Service		Eliminering		I alt	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
1. kvartal								
Nettooms. eksterne kunder	174	129	42	51	-	-	216	180
Nettooms. mellem segment	0	0	41	11	-41	-11	0	0
Nettoomsætning i alt	174	129	83	62	-41	-11	216	180
Driftsomkostninger	-32	-27	-76	-53	38	10	-70	-70
Bruttoresultat	142	102	7	9	-3	-1	146	110

Aktivitetsniveauet har i første kvartal 2010 været højt, og *omsætningen* blev på DKK 83 mio. mod DKK 62 mio. i samme periode sidste år, svarende til en vækst på 34%. Stigningen kan henføres til såvel bygningsområdet som serviceområdet og skyldes blandt andet stigning i kontorindretninger og servicekontrakter.

Drifts- og produktionsomkostningerne steg tillige som følge af det høje aktivitetsniveau og udgjorde i første kvartal 2010 DKK 76 mio. mod DKK 53 mio. i første kvartal 2009.

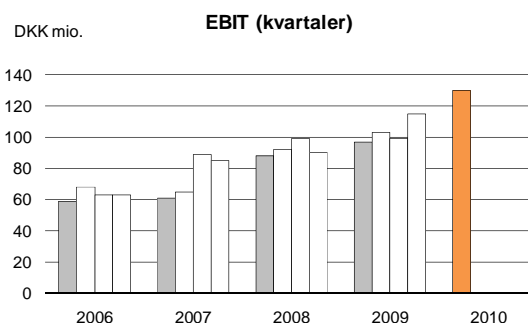
Herefter udgjorde *bruttoresultatet* DKK 7 mio. for første kvartal 2010 mod DKK 9 mio. i samme periode sidste år. Faldet i bruttoresultatet i første kvartal 2010 kan henføres til en større andel af underleverandører med en lavere dækningsgrad til følge.

Efter elimineringer indgår Jeudan Servicepartner i koncernregnskabet med et bruttoresultat for første kvartal 2010 på DKK 4 mio. mod DKK 8 mio. for samme periode sidste år.

Koncern

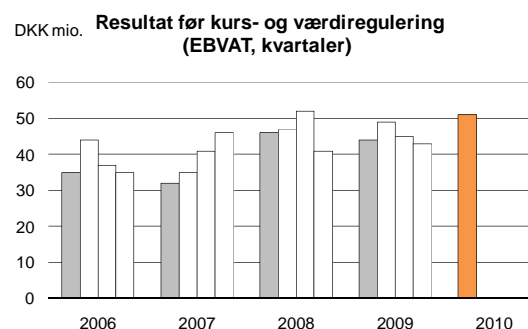
Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde i første kvartal 2010 DKK 16 mio. mod DKK 13 mio. samme periode året før. Stigningen kan henføres til udvidelse af medarbejderstaben i forbindelse med de i fjerde kvartal 2009 foretagne investeringer samt efterfølgende organisationstilpasninger.

Resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde herefter i første kvartal 2010 DKK 130 mio. mod DKK 97 mio. samme periode sidste år – en stigning på 34%.



De finansielle poster (netto) udgjorde DKK -79 mio. mod DKK -53 mio. samme periode sidste år. I forhold til ultimo første kvartal 2009 er den nettorentebærende gæld steget med DKK 2.323 mio. som følge af de foretagne investeringer.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT), udgjorde herefter i første kvartal 2010 DKK 51 mio. mod DKK 44 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 16%.



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 de første måneder af 2010 har der været en stigende efterspørgsel efter primære ejendomme – det vil sige velbeliggende og velordnede ejendomme – men udbuddet er begrænset. Priserne for primære ejendomme synes derfor stabile til svagt stigende, hvorimod priserne for sekundære ejendomme og projektejendomme er vigende.

På denne baggrund har Jeudan ved udgangen af marts 2010 opgjort en urealiseret positiv værdiregulering af koncernens ejendomme på DKK 147 mio. i forhold til ultimo 2009, svarende til 1,1% af ejendommens 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.

Værdireguleringen pr. ultimo marts 2010 er opgjort baseret på lejestigninger, mens ændringer i markedsforholdene, herunder afkastprocenter, ikke har givet anledning til reguleringer. Der er ikke på nuværende tidspunkt anledning til at øge hensættelserne til ombygninger.

Uroen på de globale rentemarkeder har i første kvartal 2010 medført et urealiseret kurstab på de *finansielle gældsforpligtelser* på DKK 158 mio.

De urealiserede gevinster og tab (netto) udgjorde herefter samlet DKK -11 mio.

Realiserede gevinster og tab (netto) gav i første kvartal 2010 et tab på DKK 5 mio. Tabet kan henføres til indfrielse af realkreditfinansiering samt stempelomkostninger i forbindelse med hjemtagelse af lån i Koncernens ejendomsportefølje. I første kvartal

2009 omlagde Jeudan renteswaps, der medførte realisering af en kursgevinst på netto DKK 135 mio.

Resultatet før skat udgjorde herefter DKK 35 mio. i første kvartal 2010 mod DKK 101 mio. i samme periode sidste år.

Efter skat på DKK 9 mio. udgjorde *periodens resultat* for første kvartal 2010 DKK 26 mio. mod DKK 76 mio. samme periode sidste år.

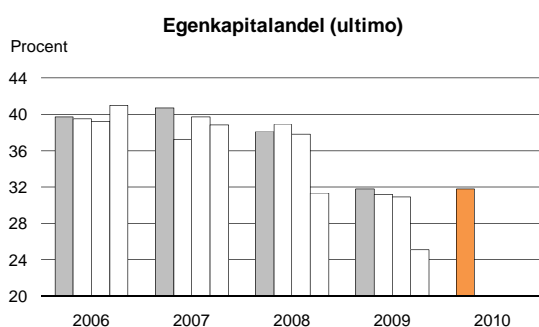
Balancen

Den bogførte værdi af investeringsejendommene inkl. igangværende projekter udgjorde ultimo marts 2010 DKK 13,2 mia. mod DKK 9,4 mia. på samme tidspunkt sidste år. Stigningen relaterer sig til nyinvesteringerne i fjerde kvartal 2009 samt udvikling af den eksisterende portefølje. Jeudan har endvidere pr. 1. januar 2010 erhvervet ejendommen Amaliegade 27, København K, for DKK 48 mio. Ejendommen var tom på købstidspunktet, men efter overtagelsen har Jeudan indgået aftale med en ny kunde, der har lejet hele ejendommen.

De materielle anlægsaktiver blev netto forøget med DKK 283 mio. i første kvartal 2010. Forøgelsen kan henføres til købet af Amaliegade 27, udgifter ved igangværende byggeprojekter samt periodens værdireguleringer.

For at sikre et fortsat robust kapitalgrundlag gennemførte Jeudan i første kvartal 2010 en vellykket kapitaludvidelse med fortegningsret for de eksisterende aktionærer. Kapitaludvidelsen gav et nettoprovenu på DKK 1 mia. og en forøgelse af aktionærbasen med ca. 10%.

Egenkapitalen udgjorde herefter pr. 31. marts 2010 DKK 4,3 mia. mod DKK 3,0 mia. pr. 31. marts 2009 og DKK 3,3 mia. ved årsskiftet.



Egenkapitalandelen udgjorde 31,8% ultimo marts 2010 mod 25,1% ved årsskiftet. Jeudan har hermed genetableret en opkøbskapacitet på DKK 2-4 mia.

De *langfristede forpligtelser* udgjorde DKK 7,1 mia. pr. 31. marts 2010 mod DKK 5,9 mia. pr. 31. marts 2009 og DKK 7,4 mia. ved årsskiftet.

De *kortfristede forpligtelser* udgjorde DKK 2,0 mia. pr. 31. marts 2010 mod DKK 0,6 mia. pr. 31. marts 2009 og DKK 2,4 mia. ved årsskiftet. Faldet siden årsskiftet kan henføres til nedbringelse af bridgefinansiering optaget i forbindelse med ejendomsinvesteringerne i fjerde kvartal 2009. Bridgefinansieringen forventes indfriet ved optagelse af realkreditlån i de tilkøbte ejendomme i første halvår 2010.

Pantsætninger og eventualforpligtelser

Jeudan Servicepartner har i løbet af første kvartal 2010 tegnet garantier for entrepriser for DKK 0,1 mio.

Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen fra *de løbende driftsaktiviteter* udgjorde i første kvartal 2010 DKK 50 mio. (Q1 09: DKK 48 mio.). Efter ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 41 mio. (Q1 09 DKK 47 mio.).

Likviditetspåvirkningen af *investeringsaktiviteter*, der primært kan henføres til nyinvesteringer og igangværende projekter, var DKK -135 mio. (Q1 09: DKK -72 mio.).

Efter likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* på DKK 473 mio. (Q1 09: DKK 71 mio.), primært relateret til den gennemførte kapitaludvidelse samt indfrielse af realkreditbelåning, udgjorde ændringen i de samlede pengestrømme DKK 379 mio. (Q1 09: DKK 47 mio.).

Likviditetsberedskabet (inkl. trækingsrettigheder) udgjorde, efter nedbringelse af bridgefinansieringen med DKK 550 mio., DKK 736 mio. pr. 31. marts 2010 mod DKK 646 mio. ultimo marts 2009.

Begivenheder efter 31. marts 2010

På Jeudans ordinære generalforsamling 20. april 2010 blev bestyrelsens forslag om udbytte på DKK 11 pr. aktie godkendt, svarende til en samlet udbetaling på DKK 78 mio. Den rettede emission i november 2009 og kapitaludvidelsen i marts 2010 oppebærer ret til udbytte med virkning for regnskabsåret for 2010.

Efter 31. marts 2010 er de korte og de lange renter faldet yderligere. Jeudan har primo maj 2010 valgt at omlægge renteaftaler for ca. DKK 3 mia. Omlægningen medførte realisering af et kurstab på DKK 129 mio., men vil i år og i årene fremover medføre en tilsvarende rentebesparelse. Rentevarigheden er fastholdt på uændret niveau.

Herudover er der ikke efter 31. marts 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.

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

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

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

Ledelsen forventer fortsat et driftsresultat (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 værdireguleringer 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.

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 de første tre måneder haft et afkast i form af kursudvikling samt værdien af tegningsretter i forbindelse med den gennemførte fortegningsretsemission på 11%. I samme periode er indekset for ejendomsselskaber steget 7%, mens totalindekset på Nasdaq OMX Copenhagen er steget 13%.

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	
24. aug. 2010	Rapport for 1.-2. kvartal
17. nov. 2010	Rapport for 1.-3. kvartal
31. dec. 2010	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 350 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 31. marts 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. 31. marts 2010 samt af resultatet af Koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 31. marts 2010.

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, 11. maj 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	1. kv. 2010	1. kv. 2009	2009
Nettoomsætning	216.111	179.881	743.750
Driftsomkostninger	-70.196	-69.906	-279.709
Bruttoresultat	145.915	109.975	464.041
Administrationsomkostninger	-15.563	-12.560	-49.578
Resultat før finansielle poster (EBIT)	130.352	97.415	414.463
Finansielle indtægter	1.354	307	5.170
Finansielle omkostninger	-80.316	-53.597	-238.269
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	51.390	44.125	181.364
Urealiseret gevinst og tab	-11.156	-77.532	-23.889
Realiseret gevinst og tab	-5.553	134.760	110.217
Resultat før skat	34.681	101.353	267.692
Skat	-8.913	-25.845	-65.670
Resultat	25.768	75.508	202.022

Totalindkomstopgørelse

DKK 1.000	1. kv. 2010	1. kv. 2009	2009
Resultat	25.768	75.508	202.022
Anden totalindkomst	0	0	0
Totalindkomst	25.768	75.508	202.022
Resultat pr. aktie (DKK)	3,39	10,64	28,18
Resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	3,39	10,64	28,18

Balance

DKK 1.000	31. mar. 2010	31. mar. 2009	31. dec. 2009
Aktiver			
Materielle aktiver:			
Investeringsejendomme	13.084.791	8.808.061	12.680.291
Igangværende projekter, invest.ejendomme	157.855	612.920	291.459
Driftsmateriel og inventar	42.164	25.697	29.599
Materielle aktiver i alt	13.284.810	9.446.678	13.001.349
Langfristede aktiver i alt			
Tilgodehavender:			
Indestående Grundejernes Investeringsfond	4.006	3.599	4.006
Igangværende arbejder	7.413	11.768	9.144
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	56.608	37.686	25.907
Selskabsskat	0	1.988	0
Andre tilgodehavender	20.697	8.890	24.332
Periodeafgrænsningsposter	33.410	27.589	2.190
Tilgodehavender i alt	122.134	91.520	65.579
Likvide beholdninger	2.593	3.852	2.789
Kortfristede aktiver i alt			
AKTIVER I ALT			
	13.409.537	9.542.050	13.069.717

DKK 1.000	31. mar. 2010	31. mar. 2009	31. dec. 2009
Passiver			
Egenkapital:			
Aktiekapital	1.058.645	709.663	756.175
Overført resultat	3.207.804	2.323.334	2.525.282
Egenkapital i alt	4.266.449	3.032.997	3.281.457
Langfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	5.839.355	4.855.431	6.144.169
Finansieringsinstitutter	440.816	473.082	442.674
Deposita	114.044	51.576	107.527
Udskudt skat	708.844	487.918	702.848
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	4.910	5.141	4.800
Langfristede forpligtelser i alt	7.107.969	5.873.148	7.402.018
Kortfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	75.567	70.698	90.476
Finansieringsinstitutter	1.683.552	317.890	2.063.916
Deposita	84.056	100.985	87.072
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	64	57	60
Modtagne forudbetalinger fra kunder	11.857	10.014	19.029
Leverandører af varer og tjenesteydelser	75.270	63.414	24.534
Selskabsskat	759	0	759
Anden gæld	49.594	33.304	56.397
Periodeafgrænsningsposter	54.400	39.543	43.999
Kortfristede forpligtelser i alt	2.035.119	635.905	2.386.242
Forpligtelser i alt	9.143.088	6.509.053	9.788.260
Passiver i alt	13.409.537	9.542.050	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
Salg af egne aktier	-	2.377	2.377
Totalindkomst for perioden	-	75.508	75.508
EGENKAPITAL 31. MARTS 2009	709.663	2.323.334	3.032.997
Aktieemission	46.512	153.488	200.000
Betalt udbytte	-	-78.063	-78.063
Udbytte af egne aktier	-	90	90
Køb af egne aktier	-	-7.345	-7.345
Salg af egne aktier	-	7.264	7.264
Totalindkomst for perioden	-	126.514	126.514
EGENKAPITAL 31. DECEMBER 2009	756.175	2.525.282	3.281.457
Aktieemission	302.470	680.557	983.027
Emissionsudgifter	-	-25.033	-25.033
Skat af egenkapitalposter	-	1.230	1.230
Totalindkomst for perioden	-	25.768	25.768
EGENKAPITAL 31. MARTS 2010	1.058.645	3.207.804	4.266.449

* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 31. marts 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	1. kvrt. 2010	1. kvrt. 2009	2009
Resultat før finansielle poster (EBIT)	130.352	97.415	414.463
Modtagne finansielle indtægter	1.354	307	5.170
Betalte finansielle omkostninger	-83.050	-50.177	-248.677
Regnskabsmæssige afskrivninger/nedskrivninger	2.915	2.757	11.416
Betalt selskabsskat	-1.687	-2.716	-13.016
Pengestrømme før ændring i driftskapital	49.884	47.586	169.356
Ændringer i driftskapital:			
Tilgodehavender	-56.555	-46.722	-12.587
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	114	214	-124
Leverandører af varer og tjenesteydelser mm	47.081	46.176	3.071
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	40.524	47.254	159.716
Igangværende projekter investeringsejendomme	-67.165	-70.348	-327.298
Forbedringer investeringsejendomme	-5.037	-1.191	-3.560
Køb af investeringsejendomme med fradrag af deposita	-48.291	0	-363.763
Virksomhedsovertagelse	0	0	-58.568
Likvide beholdninger som er deponeret/frigivet	381	0	-451
Driftsmateriel og inventar, netto	-14.534	-503	-10.334
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt	-134.646	-72.042	-763.974
Indfrielse af realkreditlån	-448.785	-239.325	-418.684
Indfrielse af lån hos finansieringsinstitutter	0	-16.000	-1.747.415
Optagelse af realkreditlån	0	344.551	1.044.352
Afdrag på realkreditlån	-31.366	-18.216	-65.558
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-8.050	-8.450	-35.100
Modtagne deposita, netto	3.501	6.575	4.284
Aktieemission, netto	957.994	0	200.000
Betalt udbytte	0	0	-77.973
Køb af egne aktier	0	0	-7.345
Salg af egne aktier	0	2.377	9.641
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt	473.294	71.512	-1.093.798
Pengestrømme i alt	379.172	46.724	-1.698.056
Likviditet primo	-2.022.896	-326.062	-326.062
Tilgang ved virksomhedsoverdragelse	0	0	1.222
Likviditet ultimo	-1.643.724	-279.338	-2.022.896

Specifikation:

Likvide beholdninger ifølge regnskab	2.593	3.852	2.789
Likvide beholdninger som er deponeret	-70	0	-451
Træk på driftskreditter inkl. bridgefinansiering	-1.646.247	-283.190	-2.025.234
Likviditet ultimo	-1.643.724	-279.338	-2.022.896
Kreditfaciliteter inkl. bridgefinansiering	2.380.000	925.000	2.930.000
Finansielle reserver ultimo	736.276	645.662	907.104

Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	1. kv. 2008	2. kv. 2008	3. kv. 2008	4. kv. 2008	1. kv. 2009	2. kv. 2009	3. kv. 2009	4. kv. 2009	1. kv. 2010
Resultatopgørelse									
Nettoomsætning	177	194	196	171	180	186	171	207	216
Bruttoresultat	99	103	109	102	110	114	109	131	146
Resultat før finansielle poster (EBIT)	88	92	99	90	97	103	99	115	130
Resultat før kurs- og værdireg.	46	47	52	41	44	49	45	43	51
Resultat før skat	96	257	9	-891	101	116	-28	79	35
Resultat	72	191	6	-667	76	87	-21	60	26
Balance (ultimo)									
Investeringsjendomme m.m.	9.069	9.182	9.478	9.347	9.421	9.513	9.598	12.972	13.243
Samlede aktiver	9.188	9.293	9.579	9.426	9.542	9.744	9.745	13.070	13.409
Egenkapital	3.501	3.612	3.618	2.955	3.033	3.038	3.014	3.281	4.266
Pengestrømme									
Driftsaktiviteter	12	23	30	25	47	26	36	51	41
Investeringsaktiviteter	-173	-94	-263	-258	-72	-91	-84	-517	-135
Finansieringsaktiviteter	355	341	294	391	72	425	-34	-1.557	473

Segmentoplysninger 1. kvartal 2010

DKK 1.000	Ejendomme	Service	Eliminering	Koncern i alt
Nettoomsætning, eksterne kunder	173.980	42.131		216.111
Nettoomsætning, mellem segmenter	240	40.849	-41.089	0
Nettoomsætning	174.220	82.980	-41.089	216.111
Driftsomkostninger	-32.030	-76.461	38.295	-70.196
Bruttoresultat	142.190	6.519	-2.794	145.915
Administrationsomkostninger	-13.887	-2.933	1.257	-15.563
Finansielle poster, netto	-79.786	439	0	-79.347
Urealiseret gevinst og tab	-11.156	0	0	-11.156
Realiseret gevinst og tab	-5.553	0	0	-5.553
Segmentresultat	31.808	4.025	-1.537	34.296
Ikke-fordelte finansielle poster	-	-	-	385
Resultat før skat	-	-	-	34.681
Skat af periodens resultat	-	-	-	-8.913
Periodens resultat	-	-	-	25.768
Segment aktiver	13.326.642	722.179	-703.225	13.345.596
Ikke-fordelte aktiver	-	-	-	63.941
Aktiver i alt	-	-	-	13.409.537
Segment forpligtelser	7.375.345	692.029	-646.390	7.420.984
Ikke-fordelte forpligtelser	-	-	-	1.722.104
Forpligtelser i alt	-	-	-	9.143.088
Tilgang af langfristede materielle aktiver	123.308	13.764		
Afskrivninger	1.069	1.264		
Periodens regulering af nedskrivning til i-mødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	780	27		

Segmentoplysninger 1. kvartal 2009

DKK 1.000	Ejendomme	Service	Eliminering	Koncern i alt
Nettoomsætning, eksterne kunder	128.371	51.510		179.881
Nettoomsætning, mellem segmenter	348	10.309	-10.657	0
Nettoomsætning	128.719	61.819	-10.657	179.881
Driftsomkostninger	-26.662	-53.029	9.785	-69.906
Bruttoresultat	102.057	8.790	-872	109.975
Administrationsomkostninger	-10.141	-2.685	266	-12.560
Finansielle poster, netto	-52.944	368	-1	-52.577
Urealiseret gevinst og tab	-77.532	0	0	-77.532
Realiseret gevinst og tab	134.760	0	0	134.760
Segmentresultat	96.200	6.473	-607	102.066
Ikke-fordelte finansielle poster	-	-	-	-713
Resultat før skat	-	-	-	101.353
Skat af periodens resultat	-	-	-	-25.845
Periodens resultat	-	-	-	75.508
Segment aktiver	9.480.278	487.146	-449.691	9.517.733
Ikke-fordelte aktiver	-	-	-	24.317
Aktiver i alt	-	-	-	9.542.050
Segment forpligtelser	6.281.231	448.260	-407.509	6.321.982
Ikke-fordelte forpligtelser	-	-	-	187.071
Forpligtelser i alt	-	-	-	6.509.053
Tilgang af langfristede materielle aktiver	74.109	333		
Afskrivninger	894	1.115		
Periodens regulering af nedskrivning til i-mødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	1.480	0		