

## **Årsregnskabsmeddelelse 2012**

**Resultat før kurs- og værdireguleringer på DKK 381 mio. – stigning på 24%**

**Forventning om yderligere fremgang på ca. 10% for 2013**

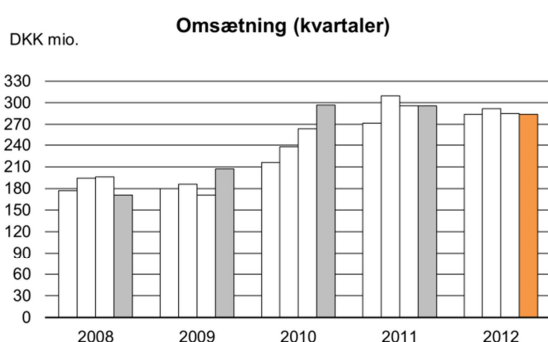
- Omsætning på DKK 1.145 mio. mod DKK 1.174 mio. i 2011.
- Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 381 mio. mod DKK 308 mio. i 2011.
- Værdireguleringer af ejendomme på DKK 174 mio. Kurstab på finansielle forpligtelser på DKK 524 mio. som følge af det faldende renteniveau.
- Resultat før skat blev herefter DKK 31 mio. mod DKK -334 mio. i 2011, hvor 2011 var påvirket af større kurstab på finansielle forpligtelser.
- Pengestrømme fra driftsaktiviteterne på DKK 466 mio. (DKK 44,0 pr. aktie) mod DKK 242 mio. (DKK 22,9 pr. aktie) i 2011, svarende til en stigning på 93%.
- Ejendomsinvestering i 2012 på DKK 0,8 mia. – den samlede portefølje udgør ca. DKK 16,6 mia.
- Likviditetsberedskab på DKK 855 mio.
- Bestyrelsen tilpasser Jeudans udbyttepolitik og foreslår et udbytte for 2012 på DKK 6,00 pr. aktie (2011: DKK 11,00 pr. aktie)
- Der forventes en yderligere fremgang i driftsresultatet (EBVAT) for 2013 til DKK 400-440 mio., svarende til en stigning på ca. 10% på baggrund af en omsætning på ca. DKK 1,2 mia.

Yderligere oplysninger:

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

<b>Fem års hovedtal</b>						
DKK mio.	2008	2009	2010	2011	<b>2012</b>	
<b>Resultatopgørelse</b>						
Nettoomsætning	738	744	1.015	1.174	1.145	
Bruttoresultat	413	464	611	654	685	
Resultat før finansielle poster (EBIT)	369	414	545	585	602	
<b>Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)</b>	<b>186</b>	<b>181</b>	<b>255</b>	<b>308</b>	<b>381</b>	
Resultat før skat	-529	268	306	-334	31	
Årets resultat	-398	202	229	-251	24	
<b>Balance (ultimo)</b>						
Investeringsejendomme	9.347	12.972	14.084	15.319	16.605	
Samlede aktiver	9.426	13.070	14.204	15.566	17.006	
Egenkapital	2.955	3.281	4.383	4.016	3.927	
Forpligtelser	6.471	9.789	9.821	11.550	13.079	
<b>Pengestrømme</b>						
Driftsaktiviteter	90	160	200	242	466	
Investeringsaktiviteter	-788	-764	-773	-705	-1.282	
Finansieringsaktiviteter	1.381	-1.094	1.497	1.248	730	
Pengestrømme i alt	683	-1.698	924	785	-86	
<b>Regnskabsrelaterede nøgletal</b>						
EBVAT/gns. egenkapital	%	5,9	6,0	6,3	7,4	9,7
Forrentning af egenkapital (ROE)	%	-12,6	6,7	5,7	-6,1	0,6
Egenkapitalandel, ultimo	%	31,3	25,1	30,9	25,8	23,1
Rentedækning	x	2,01	1,76	1,86	2,07	2,69
<b>Aktierelaterede nøgletal</b>						
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	456	441	408	380	437
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK	416	434	414	379	371
Pris/indre værdi (P/BV)	x	1,10	1,02	0,99	1,00	1,18
EBIT pr. aktie (EBITPS)	DKK	52,0	57,8	55,4	55,3	56,9
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)	DKK	26,2	25,3	25,9	29,2	36,1
Resultat pr. aktie (EPS)	DKK	-56,1	28,2	23,3	-23,7	2,2
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)	DKK	12,7	22,3	20,3	22,9	44,0
Antal aktier, ultimo	1.000	7.097	7.562	10.586	10.586	10.586
Markedsværdi	DKK mio.	3.236	3.335	4.319	4.023	4.626
Udbytte pr. aktie (DPS)	DKK	11,0	11,0	11,0	11,0	6,0

Jeudan-Koncernens omsætning i fjerde kvartal 2012 udgjorde DKK 284 mio. mod DKK 296 mio. i samme periode sidste år. År til dato udgjorde omsætningen DKK 1.145 mio. mod DKK 1.174 mio. for samme periode sidste år. Udviklingen dækker over en stigning i ejendomssegmentet og et fald i Jeudan Servicepartner. Faldet i Jeudan Servicepartner, der var forventet, skyldes et generelt lavere aktivitetsniveau. I 2011 havde Jeudan Servicepartner flere større projekter, hvilket ikke var tilfældet for 2012.



Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde i fjerde kvartal 2012 DKK 102 mio. mod DKK 73 mio. samme periode sidste år. År til dato udgjorde resultatet før kurs- og værdireguleringer DKK 381 mio. mod DKK 308 mio. for samme periode sidste år, svarende til en stigning på 24%.

Nettoomsætningen og driftsresultatet (EBVAT) blev dermed som forventet ved årets begyndelse.

De samlede kurs- og værdireguleringer blev negative med DKK 350 mio., og årets resultat efter skat blev herefter DKK 24 mio. (2011: DKK -251 mio.).

## Udlejning og investeringer

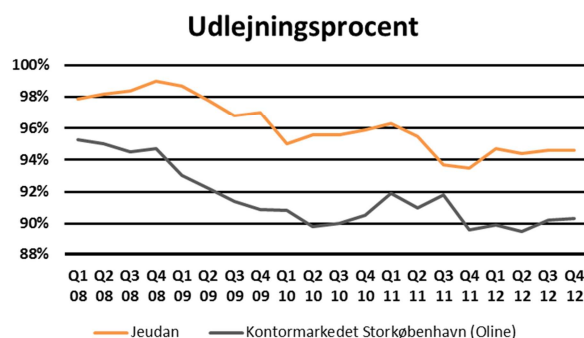
Efterspørgslen på velfungerende kontor- og butiksljemål i Københavns Centrum er sta-

bil, men hvor den samfundsøkonomiske usikkerhed fortsat synes at fastholde efterspørgslen på et relativt lavt niveau. Jeudan har blandt andet af samme grund de senere år øget kontakten med de eksisterende kunder med henblik på at følge kundernes udvikling, ønsker og ændringer i lokale behovet, således at fraflytning reduceres.

Trods de vanskelige markedsforhold har Jeudan i det forløbne år haft en tilfredsstillende aktivitet i forbindelse med udlejning af erhvervslejemål. Dette har i 2012 resulteret i udlejning af erhvervslejemål svarende til en årlig leje på DKK 99 mio. mod DKK 77 mio. i 2011.

Opsigelser fra erhvervslejemål omfattede i 2012 en årsleje på DKK 76 mio. mod DKK 47 mio. i 2011. Stigningen kan blandt andet henføres til opsigelse af enkelte større lejemål, hvor fraflytningen først har effekt i slutningen af 2013.

Udlejningsprocenten i Jeudans ejendomsportefølje udgjorde 94,6 pr. 31. december 2012 (opgjort efter lejeværdi) mod 93,5 primo året, svarende til en stigning i udlejningsprocenten på 1,1 procentpoint.



For ejendomsmarkedet i Storkøbenhavn udgjorde udlejningsprocent ultimo 2012 90,3 mod 89,6 primo året, svarende til en

stigning i udlejningsprocenten på 0,7 procentpoint.

Jeudan har i 2012 erhvervet 14 ejendomme for samlet DKK 0,8 mia.

Det er fortsat Jeudans vurdering, at udbuddet af investeringsejendomme i fri handel er stigende, og at forskellen mellem købers og sælgers prisforventninger er indsnævret i forhold til de senere år. Flertallet af udbudte ejendomme er dog af en generel ringe kvalitet og udbuddet af velbeliggende og attraktive ejendomme er forholdsvist lavt. For så vidt angår nyopførte boligejendomme samt detailejendomme på Strøget er der pæn interesse fra udenlandske investorer, og der er siden foråret 2012 gennemført en del transaktioner med denne type ejendomme til stigende priser.

### **Investeringsejendomme**

Jeudan investerer i og driver velbeliggende erhvervs- og boligejendomme primært i København. Værdien af Koncernens ejendomsportefølje udgjorde pr. 31. december 2012 DKK 16,6 mia. fordelt på et samlet areal på ca. 810.000 m<sup>2</sup>.

*Lejeindtægter m.v.* udgjorde i fjerde kvartal 2012 DKK 204 mio. mod DKK 191 mio. i samme periode sidste år.

Årets lejeindtægter m.v. udgjorde DKK 823 mio. mod DKK 771 mio. i 2011. Stigningen kan primært henføres til nye investeringer samt pristalsregulering af lejen.

Ejendommenes *driftsomkostninger* steg i fjerde kvartal fra DKK 43 mio. i 2011 til DKK 45 mio. i 2012. For hele året steg driftsomkostningerne marginalt til DKK 164 mio. mod DKK 162 mio. året før. Trods nyinvesteringer har Jeudan formået at fastholde driftsomkostningsniveauet på den samlede ejendomsportefølje.

*Bruttoresultatet* udgjorde i fjerde kvartal 2012 DKK 159 mio. mod DKK 148 mio. for samme periode sidste år. For hele året udgjorde bruttoresultatet DKK 659 mio. mod DKK 609 mio. i 2011.

Bruttoresultatet har udvist vækst de seneste fem år med gennemsnitligt 16% pr. år. Bruttomarginen har de seneste fem år været på niveauet 80%.

### **Service**

Jeudan Servicepartner udbyder ejendomsrelaterede rådgivnings-, service- og bygningsydelser.

Aktivitetsniveauet har i fjerde kvartal 2012 som forventet været lavere end samme periode sidste år. *Omsætningen* i fjerde kvartal 2012 blev DKK 96 mio. mod DKK 121 mio. for samme periode sidste år.

For hele 2012 udgjorde omsætningen DKK 385 mio. mod DKK 466 mio. i 2011, svarende til et fald på 18%. Faldet skyldes et generelt lavere aktivitetsniveau i 2012 indenfor indretning og byggeri sammenlignet med 2011. I 2011 havde Jeudan Servicepartner flere større projekter, herunder opførelse af Torvehallerne, hvilket ikke var tilfældet for 2012. Serviceaktiviteterne har derimod udvist en fortsat pæn vækst i 2012.

Trods faldet i omsætningen i 2012 har Jeudan Servicepartner over de seneste fem år haft en gennemsnitlig omsætningsstigning på 16% pr. år.

*Drifts- og produktionsomkostningerne* er faldet i fjerde kvartal 2012 og udgjorde DKK 89 mio. mod DKK 109 mio. for samme periode sidste år.

For hele året er drifts- og produktionsomkostningerne tillige, som følge af det lave

aktivitetsniveau, faldet og udgjorde DKK 356 mio. i 2012 mod DKK 418 mio. i 2011.

*Bruttoresultatet* i fjerde kvartal 2012 blev herefter DKK 7 mio. mod DKK 11 mio. for samme periode sidste år. For hele året blev bruttoresultatet DKK 28 mio. i 2012 mod DKK 48 mio. i 2011. Faldet kan som tidligere anført henføres til et lavere aktivitetsniveau.

Bruttomarginen blev 7,4% og har de seneste fem år gennemsnitligt ligget omkring 10%.

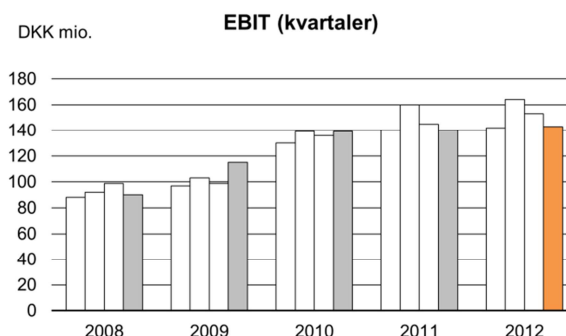
### Koncern

Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde i fjerde kvartal 2012 DKK 23 mio. mod DKK 19 mio. samme periode sidste år. For hele året udgjorde administrationsomkostningerne DKK 83 mio. mod DKK 69 mio. i 2011. Stigningen, som var forventet, kan primært henføres til udvidelse af salgs- og udlejningsorganisationen samt øgede salgs- og markedsføringsomkostninger. Med henblik på at imødegå den stigende konkurrence på udlejningsmarkedet er der foretaget en udvidelse af de dele af organisationen, der varetager kommercielle aktiviteter samt salgs-, markedsførings- og udlejningsaktiviteter, således at udgifterne til disse aktiviteter på årsbasis i alt udgør ca. DKK 10-12 mio.

Koncernens *resultat før finansielle poster (EBIT)* udgjorde herefter DKK 143 mio. for fjerde kvartal 2012 mod DKK 139 mio. for samme periode sidste år.

For hele året udgjorde resultat før finansielle poster (EBIT) DKK 602 mio. i 2012 mod DKK 585 mio. for 2011. Stigningen kan primært henføres til forøgelsen af Koncernens ejendomsinvesteringer samt forbedringer af ejendommenes drift. Modsat rettet virker aktivitetsnedgangen i Service samt forøgede

salgs-, markedsførings- og udlejningsomkostninger. EBIT pr. aktie blev i 2012 på DKK 56,9 mod DKK 55,3 i 2011.

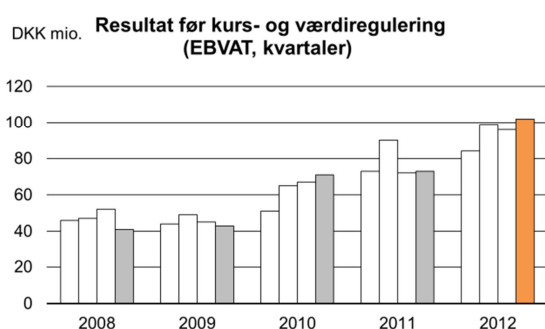


*De finansielle poster (netto)* udgjorde DKK -41 mio. i fjerde kvartal 2012 mod DKK -67 mio. for samme periode sidste år. For hele året udgjorde de finansielle poster (netto) DKK -221 mio. i 2012 mod DKK -277 mio. i 2011. Trods en stigning i den nettorentebærende gæld på DKK 1,3 mia. i forhold til ultimo 2011, der primært kan henføres til finansiering af ejendomsinvesteringer og omlægning af renteaftaler, er nettorenteomkostningerne faldet med 20%. Faldet kan henføres til omlægnings af renteaftaler i 2011, primo 2012 samt i andet halvår 2012 til nye aftaler med lavere rente. Renteaftalerne er i overvejende grad indgået med forward start seks måneder frem, hvilket for 2012 har medført yderligere reduktion i de finansielle udgifter.

*Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)* udgjorde i fjerde kvartal 2012 DKK 102 mio. mod DKK 73 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 40%.

For hele året udgjorde resultatet (EBVAT) DKK 381 mio. mod DKK 308 mio. i 2011, svarende til en stigning på 24%. Stigningen kan henføres til foretagne ejendomsinvesteringer, forbedring af ejendommenes drift samt omlægning af renteaftaler til en lavere rente. Modsatrettet virker aktivitetsnedgan-

gen i Service samt forøgede salgs-, markedsførings- og udlejningsomkostninger. Resultatet (EBVAT) pr. aktie steg hermed til DKK 36,1 i 2012 mod DKK 29,2 i 2011.



I forhold til den gennemsnitlige egenkapital steg resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) fra 7,4% i 2011 til 9,7% i 2012.

*Værdiansættelse af Koncernens ejendomme* resulterede i en værdiregulering på DKK 174 mio. i 2012 (2011: DKK 309 mio.), svarende til 1% af den bogførte værdi af Koncernens ejendomme. Reguleringen kan i al væsentlighed henføres til forbedring af nettoresultatet for ejendommene samt reduktion af afkastprocenten på fem ejendomme i forbindelse med ændret anvendelse af ejendommene eller forlængelse af kontrakter.

Koncernens ejendomsportefølje pr. 31. december 2012 har herefter en bogført værdi på DKK 16,6 mia. og et gennemsnitligt afkast på 5,2% p.a. (2011: 5,2% p.a.), svarende til DKK 20.775 pr. m<sup>2</sup> (2011: DKK 19.893 pr. m<sup>2</sup>). Den gennemsnitlige erhvervsleje udgør DKK 1.169 pr. m<sup>2</sup> (2011: DKK 1.133 pr. m<sup>2</sup>).

*Kurstab på finansielle gældsforpligtelser* som følge af den faldende rente udgjorde DKK 520 mio. (2011: kurstab DKK 937 mio.).

Herudover har Koncernen afholdt stempel- og låneomkostninger, således at de samlede

tab på finansielle gældsforpligtelser blev DKK 524 mio. (2011: samlet kurstab m.m. DKK 952 mio.).

*Resultat før skat* udgjorde herefter DKK 31 mio. i 2012 mod DKK -334 mio. i 2011.

*Skat af årets resultat* udgjorde DKK 8 mio. i 2012 mod DKK -83 mio. i 2011.

Herefter blev *årets resultat* i 2012 DKK 24 mio. mod DKK -251 mio. i 2011.

## BALANCE

*De samlede investeringer i ejendomme inklusive igangværende projekter* vedrørende ejendommene udgjorde DKK 16.605 mio. pr. 31. december 2012 mod DKK 15.319 mio. ultimo 2011. Stigningen kan henføres til årets nettoinvesteringer, udvikling af den eksisterende portefølje samt nettoopskrivning af ejendommens værdi.

De materielle anlægsaktiver blev dermed forøget med netto DKK 1.278 mio. i 2012. Forøgelsen kan i al væsentlighed henføres til køb af ejendomme med DKK 791 mio., forbedringer af investeringsejendomme og udgifter ved igangværende byggeprojekter med DKK 319 mio. samt periodens værdireguleringer med DKK 174 mio.

*Koncernens egenkapital* udgjorde DKK 3.927 mio. ultimo 2012 mod DKK 4.016 mio. ultimo 2011. I 2012 er egenkapitalen påvirket af årets resultat fratrukket udbetalt udbytte i april 2012.

Egenkapitalandelen udgjorde herefter 23,1% ultimo 2012 mod 25,8% ultimo 2011.

*De langfristede forpligtelser* udgjorde DKK 12.175 mio. ultimo 2012 mod DKK 10.753 mio. ultimo året før. Stigningen kan primært

henføres til finansiering af ejendomsinvesteringer samt omlægning af renteaftaler.

*De kortfristede forpligtelser* udgjorde DKK 904 mio. ultimo 2012 mod DKK 797 mio. ultimo 2011.

### **PENGESTRØMME OG LIKVIDITET**

Likviditetspåvirkningen fra de løbende *driftsaktiviteter* udgjorde DKK 408 mio. i 2012 (2011: DKK 281 mio.) *Efter ændringer i driftskapitalen* udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 466 mio. i 2012 (2011: DKK 242 mio.), svarende til DKK 44,0 pr. aktie i 2012 mod DKK 22,9 pr. aktie i 2011.

Likviditetspåvirkningen fra *investeringsaktiviteterne*, der primært kan henføres til investeringer og igangværende projekter, udgjorde DKK -1.282 mio. i 2012 (2011: DKK -706 mio.).

Likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* udgjorde DKK 730 mio. i 2012 (2011: DKK 1.248 mio.). Finansieringsaktiviteterne kan primært henføres til optagelse af realkredit- og anlægslån ved ny erhvervelse. Modsat rettet virker udbetaling af udbytte.

Herefter udgjorde *nettoændringen i likviditeten* DKK -86 mio. i 2012 (2011: DKK 785 mio.).

Koncernens *likviditetsberedskab* inklusive uudnyttede kreditfaciliteter udgjorde DKK 855 mio. pr. 31. december 2012 (2011: DKK 891 mio.).

### **BEGIVENHEDER EFTER 31. DEC. 2012**

Som følge af det lave renteniveau har Jeudan i januar 2013 omlagt renteaftaler for DKK 1,5 mia. I forbindelse med omlægningen er der realiseret en kursgevinst på DKK 28 mio. Den gennemsnitlige løbetid på ren-

teaftalerne er fastholdt på ca. 10 år, og kursfølsomheden af de finansielle gældsforpligtelser udgør fortsat ca. DKK 8 mio. ved en ændring i renten på 0,01 procentpoint.

27. december 2012 fremsatte William Demant Invest et pligtmæssigt købstilbud til samtlige aktionærer i Jeudan om erhvervelse af alle aktier i Jeudan for DKK 438 pr. aktie. På tidspunktet for fremsættelse af købstilbuddet besad William Demant Invest 41,6% af den samlede aktiekapital. Købstilbuddet udløb 24. januar 2013, hvor William Demant Invest meddelte, at aktionærer, der besad i alt 1.175 aktier, havde accepteret købstilbuddet. I forlængelse heraf besidder William Demant Invest i alt 4.409.227 aktier i Jeudan, svarende til 41,6% af den samlede aktiekapital.

William Demant Invest oplyste i købstilbuddet: "William Demant Invest har ingen intentioner om at overtage samtlige aktier i selskabet, men ønsker fremadrettet at have mulighed for at øge sin aktiepost i selskabet. I forbindelse med købstilbuddet vil William Demant Invest gerne udtrykke sin opbakning til Jeudans ledelse, bestyrelse og den valgte strategi for selskabet. Det er William Demant Invests hensigt, at Jeudans aktier fortsat skal være optaget til handel og officiel notering på NASDAQ OMX Copenhagen".

17. januar 2013 meddelte Chr. Augustinus Fabrikker Aktieselskab, at selskabet havde erhvervet 1.703.070 aktier, hvorefter Chr. Augustinus Fabrikker besidder i alt 3.163.518 aktier i Jeudan, svarende til 29,9% af den samlede aktiekapital. Samme dag meddelte Nykredit Realkredit A/S, at selskabet havde solgt aktier i Jeudan, således at Nykredit Realkredit ikke længere besidder over 5% af den samlede aktiekapital i Jeudan.

Herudover er der ikke siden udgangen af 2012 indtruffet begivenheder, som i væsentligt omfang påvirker Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling.

### **FORVENTNINGER TIL 2013**

Jeudans fokusering på rentable investeringer og løbende driftsforbedringer i den eksisterende ejendomsportefølje vil fortsætte i 2013, og den løbende tætte opfølgning på eksisterende kundeforhold samt fokuseringen på nye kunder vil blive fastholdt.

På baggrund af Jeudans ejendomsportefølje samt aktiviteterne i Jeudan Servicepartner forventes en nettoomsætning på ca. DKK 1,2 mia. (2012: DKK 1.145 mio.). Forventningerne indeholder en stigning i omsætningen i ejendomsporteføljen og et aktivitetsfald og dermed faldende omsætning i Jeudan Servicepartner.

Jeudans finansiering er langsigtet og har i væsentlig grad faste rentesatser. Ved udgangen af 2012 er mere end 90% af Koncernens finansielle gældsforpligtelser med faste rentesatser. Derfor er de samlede renteudgifter forholdsvis forudsigelige.

Ledelsen forventer et driftsresultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 400-440 mio. i 2013, svarende til en stigning på ca. 10% i forhold til 2012 (DKK 381 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 af såvel ejendomme som finansielle forpligtelser – positive eller negative – som følge af udviklingen i priserne på

ejendomsmarkedet og på de finansielle markeder.

*De her beskrevne forventninger til omsætning og driftsresultat (EBVAT) er ifølge deres natur forbundet med risici og usikkerhedsfaktorer, der kan medføre væsentlige afvigelser i forhold til det forventede. Usikkerhedsfaktorerne udgøres blandt andet af udviklingen i leje- og serviceindtægter, omkostninger til drift og vedligeholdelse samt i mindre grad rentesatser. For en uddybning af disse og andre faktorer henvises til afsnittet om risikofaktorer i Koncernens seneste årsrapport.*

### **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2011.

Med henblik på at præsentere de samlede gevinster/tab på såvel ejendomme som finansielle gældsforpligtelser hver for sig er der foretaget en ændring i resultatopgørelsen af de tidligere regnskabsposter "Urealiseret gevinst og tab" samt "Realiseret gevinst og tab".

Regnskabsposterne er ændret til "Gevinst/tab ejendomme" samt "Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser". Der er alene tale om en ændret præsentation af gevinster og tab, så ændringen har ingen indvirkning på årets resultat.

Sammenligningstal for tidligere år er ændret i overensstemmelse hermed.

### **UDBYTTEPOLITIK**

Jeudans udbyttepolitik er, at det gennem en årrække har været tilstræbt at udlodde et udbytte til aktionærene. I de senere år har udlodningen således udgjort 35-50% af resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT).



På dagens bestyrelsesmøde har bestyrelsen besluttet at tilpasse udbyttepolitikken for 2013 og fremover som følger:

Det er Koncernens udbyttepolitik, at eventuel overskydende egenkapital – set i forhold til Koncernens kapitalstrategi - investeres eller udbetales kontant til aktionærerne.

Udgør egenkapitalen mindre end 25% af Koncernens balance, og der ikke er udsigt til at egenkapitalen øges til mere end 25% inden for en kort periode, udbetales der ikke udbytte til aktionærerne.

Udgør egenkapitalen mellem 25% og 33% af Koncernens balance, tilstræbes et samlet udbytte, svarende til 25-40% af Koncernens resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT), dog således at egenkapitalen ikke kommer under 25% af Koncernens balance.

Udgør egenkapitalen mere end 33% af Koncernens balance, vurderer bestyrelsen, at Koncernen er overkapitaliseret. Der tilstræbes derfor et samlet udbytte, der reducerer egenkapitalen til mellem 25% og 33% af Koncernens balance.

I overvejelserne om udbytte indgår også udsigterne til kommende kapitalforhøjelser, til at kunne foretage yderligere investeringer indenfor en periode på 12-18 måneder samt forventningerne til Koncernens likviditetsudvikling.

*Jeudan er Danmarks største børsnoterede ejendoms- og servicevirksomhed. Koncernen investerer i og driver større kontor-, bolig- og detailejendomme i København. Koncernen tilbyder i Jeudan Servicepartner 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. Jeudans aktier er noteret på NASDAQ OMX Copenhagen (JDAN). [www.jeudan.dk](http://www.jeudan.dk).*

## **UDBYTTE FOR 2012 OG GENERALFORSAMLING**

Set i lyset af den tilpassede udbyttepolitik og det forhold at Jeudan forventer at foretage yderligere investeringer i 2013 vil bestyrelsen på generalforsamlingen stille forslag om udbetaling af udbytte på DKK 6,00 pr. aktie for regnskabsåret 2012 mod tidligere DKK 11,00. Det vil svare til en udlodning på DKK 64 mio., hvilket udgør 17% af driftsresultatet (EBVAT).

Jeudans ordinære generalforsamling afholdes 17. april 2013, kl. 16.30, i Moltkes Palæ, Dr. Tværgade 2, København K.

### **Finanskalender**

17. apr. 2013	Generalforsamling
21. maj 2013	Rapport for 1. kvartal
21. aug. 2013	Rapport for 1.-2. kvartal
19. nov. 2013	Rapport for 1.-3. kvartal
31. dec. 2013	Regnskabsåret slutter

Årsrapporten forventes at foreligge i uge 10 via NASDAQ OMX Copenhagen og på Jeudans hjemmeside.

## **BILAG**

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

## **Ledelseserklæring**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 for Jeudan A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af Koncernens og Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af Koncernens og Selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen giver en retvisende redegørelse af udviklingen i Koncernens og Selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og Koncernens og Selskabets finansielle stilling som helhed samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som Koncernen og Selskabet står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 5. marts 2013

### **Direktionen**

Per W. Hallgren  
Adm. direktør

Peter Spøer  
Direktør

### **Bestyrelsen**

Niels Heering  
(formand)

Tommy Pedersen  
(næstformand)

Jens Erik Udsen

Hans Munk Nielsen

Stefan Ingildsen

## Resultatopgørelse

DKK 1.000	4. kv. 2012	4. kv. 2011	2012	2011
Nettoomsætning	283.895	296.345	1.145.402	1.174.499
Driftsomkostninger	-118.528	-138.124	-460.438	-520.615
Bruttoresultat	165.367	158.221	684.964	653.884
Administrationsomkostninger	-22.709	-18.823	-82.810	-69.016
Resultat før finansielle poster (EBIT)	142.658	139.398	602.154	584.868
Finansielle indtægter	732	6.930	5.098	12.202
Finansielle omkostninger	-41.241	-73.608	-225.887	-288.817
<b>Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)</b>	<b>102.149</b>	72.720	<b>381.365</b>	308.253
Gevinst/tab ejendomme	5.472	119.916	174.111	309.330
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-167.696	-223.593	-524.130	-951.679
Resultat før skat	-60.075	-30.957	31.346	-334.096
Skat af periodens resultat	15.415	6.072	-7.623	83.372
Periodens resultat	-44.660	-24.885	23.723	-250.724
Periodens resultat pr. aktie (DKK)	-4,22	-2,35	2,24	-23,72
Periodens resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	-4,22	-2,35	2,24	-23,72

## Totalindkomstopgørelse

(DKK 1.000)	4. kv. 2012	4. kv. 2011	2012	2011
Periodens resultat	-44.660	-24.885	23.723	-250.724
Anden totalindkomst	0	0	0	0
Totalindkomst	-44.660	-24.885	23.723	-250.724

## Balance

DKK 1.000	31. dec. 2012	31. dec. 2011
-----------	------------------	------------------

### Aktiver

#### Materielle aktiver:

Investeringsejendomme	16.386.724	14.959.157
Igangværende projekter, investeringsejendomme	218.254	359.542
Driftsmateriel og inventar	31.420	39.656
<b>Materielle aktiver i alt</b>	<b>16.636.398</b>	<b>15.358.355</b>

#### Finansielle aktiver:

Udlån	227	4.541
<b>Finansielle aktiver i alt</b>	<b>227</b>	<b>4.541</b>

### **Langfristede aktiver i alt 16.636.625 15.362.896**

#### Tilgodehavender:

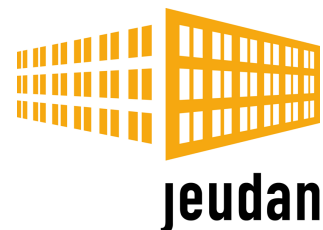
Indestående Grundejernes Investeringsfond	5.538	5.022
Igangværende arbejder	5.802	7.334
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	17.895	23.748
Selskabsskat	8.348	9.106
Andre tilgodehavender	20.664	35.354
Periodeafgrænsningsposter	3.662	3.597
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>61.909</b>	<b>84.161</b>

Likvide beholdninger	307.070	119.245
----------------------	---------	---------

### **Kortfristede aktiver i alt 368.979 203.406**

### **AKTIVER I ALT 17.005.604 15.566.302**

**Selskabsmeddelelse nr. 239**  
**5. marts 2013**



DKK 1.000	<b>31. dec.</b>	31. dec.
	<b>2012</b>	2011
<b>Passiver</b>		
Egenkapital:		
Aktiekapital	1.058.645	1.058.645
Overført resultat	2.868.831	2.957.764
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.927.476</b>	<b>4.016.409</b>
Langfristede forpligtelser:		
Realkreditlån	9.353.748	8.502.920
Finansieringsinstitutter	1.973.489	1.430.523
Deposita	140.532	136.301
Udskudt skat	699.909	676.615
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	6.881	6.638
<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>	<b>12.174.559</b>	<b>10.752.997</b>
Kortfristede forpligtelser:		
Realkreditlån	76.563	59.705
Finansieringsinstitutter	576.281	548.869
Deposita	112.092	88.349
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	77	63
Modtagne forudbetalinger fra kunder	45.036	20.188
Leverandørgæld	27.858	28.542
Anden gæld	40.595	40.697
Periodeafgrænsningsposter	25.067	10.483
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>	<b>903.569</b>	<b>796.896</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>13.078.128</b>	<b>11.549.893</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>17.005.604</b>	<b>15.566.302</b>

## Egenkapitaloppgørelse

DKK 1.000	Aktie- kapital	Overført resultat*	<b>Egenkapital i alt</b>
<b>Egenkapital 1. januar 2011</b>	<b>1.058.645</b>	<b>3.324.779</b>	<b>4.383.424</b>
Årets resultat	-	-250.724	-250.724
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	-250.724	-250.724
Betalt udbytte	-	-116.451	-116.451
Udbytte af egne aktier	-	160	160
<b>Egenkapital 1. januar 2012</b>	<b>1.058.645</b>	<b>2.957.764</b>	<b>4.016.409</b>
Årets resultat	-	23.723	23.723
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	23.723	23.723
Betalt udbytte	-	-116.451	-116.451
Udbytte af egne aktier	-	178	178
Køb af egne aktier	-	-1.106	-1.106
Salg af egne aktier	-	4.275	4.275
Aktiebaseret vederlæggelse	-	448	448
<b>Egenkapital 31. december 2012</b>	<b>1.058.645</b>	<b>2.868.831</b>	<b>3.927.476</b>

\* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 31. december 2012 med t.DKK 1.846.374 (1. januar 2012: t.DKK 1.846.374; 1. januar 2011: t.DKK 1.846.374).

## Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	4. kvrt. 2012	4. kvrt. 2011	2012	2011
Resultat før finansielle poster (EBIT)	142.658	139.398	602.154	584.868
Modtagne finansielle indtægter	450	6.930	4.816	12.202
Betalte finansielle omkostninger	-42.535	-80.765	-233.611	-307.329
Resultatført aktiebaseret vederlæggelse	0	0	448	0
Regnskabsmæssige afskr./nedskr.	4.197	4.261	17.984	16.850
Modtaget/betalt selskabsskat	20.570	-23.089	16.429	-25.316
<b>Pengestrømme før ændring i driftskapital</b>	<b>125.340</b>	<b>46.735</b>	<b>408.220</b>	<b>281.275</b>
<b>Ændring i driftskapital:</b>				
Tilgodehavender	26.893	-7.488	21.776	-4.284
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	219	165	47	123
Leverandørgæld m.m.	2.226	-17.293	35.573	-34.763
<b>Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt</b>	<b>154.678</b>	<b>22.119</b>	<b>465.616</b>	<b>242.351</b>
Igangværende projekter investeringsejendomme	-76.455	-85.513	-302.603	-401.333
Forbedringer investeringsejendomme	-3.098	6.538	-16.027	-9.173
Køb af investeringsejd. med fradrag af dep.	-1.024	-54	-790.712	-167.914
Salg af investeringsejd. med fradrag af dep.	-10	0	11.830	0
Udlån	-227	87	4.314	-2.404
Likvide beholdninger som er deponeret/frigivet	-52.700	-62.910	-185.154	-117.956
Driftsmateriel og inventar, netto	-1.253	-2.070	-3.622	-7.038
<b>Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt</b>	<b>-134.767</b>	<b>-143.922</b>	<b>-1.281.974</b>	<b>-705.818</b>
Optagelse af realkreditlån	306.811	140.529	1.061.821	1.605.247
Optagelse af lån hos finansieringsinstitutter	524.607	0	2.107.215	1.160.014
Indfrielse af realkreditlån	-262.612	-13.057	-640.232	-947.968
Indfrielse af lån hos finansieringsinstitutter	-152.146	-75.000	-1.507.934	-321.534
Afdrag på realkreditlån	-18.438	-13.538	-70.670	-68.376
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-42.425	-23.607	-125.086	-70.003
Modtagne deposita, netto	-2.217	-20	18.200	7.004
Betalt udbytte	1	0	-116.273	-116.291
Køb af egne aktier	0	0	-1.106	0
Salg af egne aktier	0	0	4.275	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt</b>	<b>353.581</b>	<b>15.307</b>	<b>730.210</b>	<b>1.248.093</b>
<b>Pengestrømme i alt</b>	<b>373.492</b>	<b>-106.496</b>	<b>-86.148</b>	<b>784.626</b>
Likviditet 1. januar	-773.932	-207.796	-314.292	-1.098.918
<b>Likviditet 31. december</b>	<b>-400.440</b>	<b>-314.292</b>	<b>-400.440</b>	<b>-314.292</b>
<b>Specifikation:</b>				
Likvide beholdninger ifølge regnskab	307.070	119.245	307.070	119.245
Likvide beholdninger som er deponeret	-303.110	-117.956	-303.110	-117.956
Træk på driftskreditter	-404.400	-315.581	-404.400	-315.581
<b>Likviditet 31. december</b>	<b>-400.440</b>	<b>-314.292</b>	<b>-400.440</b>	<b>-314.292</b>
Kreditfaciliteter	1.255.000	1.205.000	1.255.000	1.205.000
<b>Finansielle reserver 31. december</b>	<b>854.560</b>	<b>890.708</b>	<b>854.560</b>	<b>890.708</b>

## Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	4. kvrt. 2010	1. kvrt. 2011	2. kvrt. 2011	3. kvrt. 2011	4. kvrt. 2011	1. kvrt. 2012	2. kvrt. 2012	3. kvrt. 2012	4. kvrt. <b>2012</b>
<b>Resultatopgørelse</b>									
Nettoomsætning	297	272	310	296	296	284	292	285	284
Bruttoresultat	159	156	177	163	158	163	185	172	165
Resultat før finansielle poster (EBIT)	139	141	160	145	139	142	164	153	143
<b>Resultat før kurs- og værdireg.</b>	71	72	90	73	73	84	99	96	<b>102</b>
Resultat før skat	570	282	-4	-581	-31	244	-159	6	-60
Resultat	426	210	-3	-433	-25	183	-118	4	-45
<b>Balance (ultimo)</b>									
Investeringsejendomme m.m.	14.084	14.478	14.903	15.114	15.319	15.950	16.064	16.520	16.605
Samlede aktiver	14.204	14.642	15.044	15.284	15.566	16.369	16.831	16.899	17.006
Egenkapital	4.383	4.593	4.474	4.041	4.016	4.199	3.964	3.972	3.927
<b>Pengestrømme</b>									
Driftsaktiviteter	48	74	73	73	22	110	97	104	155
Investeringsaktiviteter	-517	-179	-175	-208	-144	-665	-459	-23	-135
Finansieringsaktiviteter	-5	241	875	117	15	486	-76	-34	354



## Segmentoplysninger 4. kvartal

DKK 1.000	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme	Service	Service	Segmenter	Segmenter
	4. kv. 2012	4. kv. 2011	4. kv. 2012	4. kv. 2011	4. kv. 2012	4. kv. 2011
Nettoomsætning til eksterne kunder	203.387	189.869	80.508	106.476	283.895	296.345
Nettoomsætning mellem segmenter	917	707	15.354	14.284	16.271	14.991
<b>Nettoomsætning</b>	<b>204.304</b>	<b>190.576</b>	<b>95.862</b>	<b>120.760</b>	<b>300.166</b>	<b>311.336</b>
Driftsomkostninger	-45.343	-42.990	-88.755	-109.426	-134.098	-152.416
<b>Bruttoresultat</b>	<b>158.961</b>	<b>147.586</b>	<b>7.107</b>	<b>11.334</b>	<b>166.068</b>	<b>158.920</b>
Administrationsomkostninger	-18.424	-14.933	-4.749	-4.171	-23.173	-19.104
Finansielle poster, netto	-41.579	-67.488	1.070	810	-40.509	-66.678
Gevinst/tab ejendomme	5.472	119.916	0	0	5.472	119.916
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-167.696	-223.593	0	0	-167.696	-223.593
<b>Segmentresultat før skat</b>	<b>-63.266</b>	<b>-38.512</b>	<b>3.428</b>	<b>7.973</b>	<b>-59.838</b>	<b>-30.539</b>
Skat af periodens resultat	14.476	6.605	881	-626	15.357	5.979
<b>Periodens segmentresultat</b>	<b>-48.790</b>	<b>-31.907</b>	<b>4.309</b>	<b>7.347</b>	<b>-44.481</b>	<b>-24.560</b>
<b>Segment aktiver i alt</b>	<b>18.893.673</b>	<b>18.022.055</b>	<b>360.561</b>	<b>1.207.143</b>	<b>19.254.234</b>	<b>19.229.198</b>
<b>Segment forpligtelser i alt</b>	<b>15.532.782</b>	<b>14.082.819</b>	<b>245.920</b>	<b>1.106.141</b>	<b>15.778.702</b>	<b>15.188.960</b>
Tilgang af langfristede materielle aktiver	83.469	86.936	602	1.574		
Afskrivninger	2.478	2.286	1.690	1.940		
Periodens regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	610	779	1	9		

## Segmentoplysninger 4. kvartal, fortsat

	Segmenter 4. kvrt. 2012	Segmenter 4. kvrt. 2011	Intern eliminering 4. kvrt. 2012	Intern eliminering 4. kvrt. 2011	Koncern i alt 4. kvrt. 2012	Koncern i alt 4. kvrt. 2011
DKK 1.000						
Nettoomsætning til eksterne kunder	283.895	296.345	0	0	283.895	296.345
Nettoomsætning mellem segmenter	16.271	14.991	-16.271	-14.991	0	0
<b>Nettoomsætning</b>	<b>300.166</b>	<b>311.336</b>	<b>-16.271</b>	<b>-14.991</b>	<b>283.895</b>	<b>296.345</b>
Driftsomkostninger	-134.098	-152.416	15.570	14.292	-118.528	-138.124
<b>Bruttoresultat</b>	<b>166.068</b>	<b>158.920</b>	<b>-701</b>	<b>-699</b>	<b>165.367</b>	<b>158.221</b>
Administrationsomkostninger	-23.173	-19.104	464	281	-22.709	-18.823
Finansielle poster, netto	-40.509	-66.678	0	0	-40.509	-66.678
Gevinst/tab ejendomme	5.472	119.916	0	0	5.472	119.916
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-167.696	-223.593	0	0	-167.696	-223.593
<b>Segmentresultat før skat</b>	<b>-59.838</b>	<b>-30.539</b>	<b>-237</b>	<b>-418</b>	<b>-60.075</b>	<b>-30.957</b>
Skat af periodens resultat	15.357	5.979	58	93	15.415	6.072
<b>Periodens segmentresultat</b>	<b>-44.481</b>	<b>-24.560</b>	<b>-179</b>	<b>-325</b>	<b>-44.660</b>	<b>-24.885</b>
<b>Segment aktiver i alt</b>	<b>19.254.234</b>	<b>19.229.198</b>	<b>-2.248.630</b>	<b>-3.662.896</b>	<b>17.005.604</b>	<b>15.566.302</b>
<b>Segment forpligtelser i alt</b>	<b>15.778.702</b>	<b>15.188.960</b>	<b>-2.700.574</b>	<b>-3.639.067</b>	<b>13.078.128</b>	<b>11.549.893</b>

## Segmentoplysninger 1.-4. kvartal

DKK 1.000	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme	Service	Service	Segmenter	Segmenter
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Nettoomsætning til eksterne kunder	819.603	768.767	325.799	405.732	1.145.402	1.174.499
Nettoomsætning mellem segmenter	3.391	2.677	58.806	60.627	62.197	63.304
<b>Nettoomsætning</b>	<b>822.994</b>	<b>771.444</b>	<b>384.605</b>	<b>466.359</b>	<b>1.207.599</b>	<b>1.237.803</b>
Driftsomkostninger	-163.692	-162.004	-356.290	-417.861	-519.982	-579.865
<b>Bruttoresultat</b>	<b>659.302</b>	<b>609.440</b>	<b>28.315</b>	<b>48.498</b>	<b>687.617</b>	<b>657.938</b>
Administrationsomkostninger	-68.102	-55.908	-16.228	-14.304	-84.330	-70.212
Finansielle poster, netto	-224.605	-279.617	3.814	3.002	-220.791	-276.615
Gevinst/tab ejendomme	174.111	309.330	0	0	174.111	309.330
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-524.130	-951.679	0	0	-524.130	-951.679
<b>Segmentresultat før skat</b>	<b>16.576</b>	<b>-368.434</b>	<b>15.901</b>	<b>37.196</b>	<b>32.477</b>	<b>-331.238</b>
Skat af periodens resultat	-5.644	90.735	-2.262	-8.078	-7.906	82.657
<b>Periodens segmentresultat</b>	<b>10.932</b>	<b>-277.699</b>	<b>13.639</b>	<b>29.118</b>	<b>24.571</b>	<b>-248.581</b>
<b>Segment aktiver i alt</b>	<b>18.893.673</b>	<b>18.022.055</b>	<b>360.561</b>	<b>1.207.143</b>	<b>19.254.234</b>	<b>19.229.198</b>
<b>Segment forpligtelser i alt</b>	<b>15.532.782</b>	<b>14.082.819</b>	<b>245.920</b>	<b>1.106.141</b>	<b>15.778.702</b>	<b>15.188.960</b>
Tilgang af langfristede materielle aktiver	1.136.862	933.399	1.634	5.082		
Afskrivninger	10.829	9.387	7.005	7.331		
Periodens regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	2.466	3.329	59	435		

## Segmentoplysninger 1.-4. kvartal, fortsat

DKK 1.000	Segmenter 2012	Segmenter 2011	Intern eliminering 2012	Intern eliminering 2011	Koncern i alt 2012	Koncern i alt 2011
Nettoomsætning til eksterne kunder	1.145.402	1.174.499	0	0	1.145.402	1.174.499
Nettoomsætning mellem segmenter	62.197	63.304	-62.197	-63.304	0	0
<b>Nettoomsætning</b>	<b>1.207.599</b>	<b>1.237.803</b>	<b>-62.197</b>	<b>-63.304</b>	<b>1.145.402</b>	<b>1.174.499</b>
Driftsomkostninger	-519.982	-579.865	59.544	59.250	-460.438	-520.615
<b>Bruttoresultat</b>	<b>687.617</b>	<b>657.938</b>	<b>-2.653</b>	<b>-4.054</b>	<b>684.964</b>	<b>653.884</b>
Administrationsomkostninger	-84.330	-70.212	1.520	1.196	-82.810	-69.016
Finansielle poster, netto	-220.791	-276.615	2	0	-220.789	-276.615
Gevinst/tab ejendomme	174.111	309.330	0	0	174.111	309.330
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-524.130	-951.679	0	0	-524.130	-951.679
<b>Segmentresultat før skat</b>	<b>32.477</b>	<b>-331.238</b>	<b>-1.131</b>	<b>-2.858</b>	<b>31.346</b>	<b>-334.096</b>
Skat af periodens resultat	-7.906	82.657	283	715	-7.623	83.372
<b>Periodens segmentresultat</b>	<b>24.571</b>	<b>-248.581</b>	<b>-848</b>	<b>-2.143</b>	<b>23.723</b>	<b>-250.724</b>
<b>Segment aktiver i alt</b>	<b>19.254.234</b>	<b>19.229.198</b>	<b>-2.248.630</b>	<b>-3.662.896</b>	<b>17.005.604</b>	<b>15.566.302</b>
<b>Segment forpligtelser i alt</b>	<b>15.778.702</b>	<b>15.188.960</b>	<b>-2.700.574</b>	<b>-3.639.067</b>	<b>13.078.128</b>	<b>11.549.893</b>