

Delårsrapport for 1. kvartal 2009

Driftsresultatet (EBVAT) følger forventningerne.

Resultat før skat på DKK 101 mio.

- Omsætning på DKK 180 mio. mod DKK 177 mio. samme periode sidste år.
- Resultat før renter (EBIT) DKK 97 mio. mod DKK 88 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 11%.
- Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 44 mio. mod DKK 46 mio. for samme periode sidste år. I forhold til seneste kvartal er der tale om en fremgang på 7%.
- Resultat før skat på DKK 101 mio. mod DKK 96 mio. for samme periode sidste år.
- Udlejningsprocent på 98,7.
- Egenkapitalandel på 32%.
- Likviditetsreserve inkl. trækingsrettigheder på DKK 0,7 mia., der forventes forøget til over DKK 1 mia. i 2. kvartal 2009.
- De tidligere udmeldte forventninger til driftsresultatet (EBVAT) i 2009 er uændret fastholdt på niveauet for 2008 på baggrund af en omsætning på niveauet DKK 680-720 mio.

Yderligere oplysninger:

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

DKK mio.	1. kvrt. 2009	1. kvrt. 2008	2008	
Resultatopgørelse				
Nettoomsætning	180	177	738	
Bruttoresultat	110	99	413	
Resultat før finansielle poster (EBIT)	97	88	369	
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	44	46	186	
Kurs- og værdireguleringer	57	50	-715	
Resultat før skat	101	96	-529	
Resultat	76	72	-398	
Balance (ultimo)				
Investeringsejendomme m.m.	9.421	9.069	9.347	
Samlede aktiver	9.542	9.188	9.426	
Egenkapital	3.033	3.501	2.955	
Forpligtelser	6.509	5.687	6.471	
Pengestrømme				
Driftsaktiviteter	47	12	90	
Investeringsaktiviteter	-72	-173	-788	
Finansieringsaktiviteter	72	355	1.381	
Pengestrømme i alt	47	194	683	
Regnskabsrelaterede nøgletal				
EBVAT/gns. egenkapital*	%	1,5	1,3	5,9
Forrentning af egenkapital (ROE)*	%	2,5	2,1	-12,6
Egenkapitalandel, ultimo	%	31,8	38,1	31,3
Rentedækning	x	1,82	2,06	2,01
Aktierelaterede nøgletal				
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	438	616	456
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK	427	493	416
Pris/indre værdi (P/BV)	x	1,02	1,25	1,10
EBIT pr. aktie (EBITPS)*	DKK	13,7	12,4	52,0
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)*	DKK	6,2	6,5	26,2
Resultat pr. aktie (EPS)*	DKK	10,6	10,1	-56,1
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)*	DKK	6,7	1,8	12,7
Antal aktier, ultimo	DKK 1.000	7.097	7.097	7.097
Markedsværdi	DKK mio.	3.108	4.372	3.236

* Ikke omregnet til årsbasis

Jeudans forretningsmodel har vist sig at være rimelig robust over for de aktuelle udsving, der registreres i ejendomssektoren for tiden.

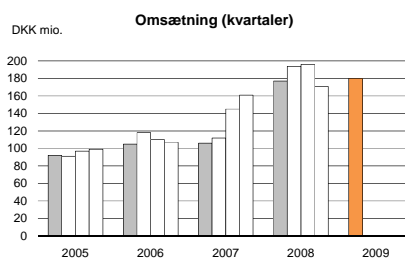
Udlejningsprocenten i Jeudans ejendomsportefølje er fortsat på et tilfredsstillende niveau og udgjorde 98,7 pr. 31. marts 2009 (opgjort efter lejeværdi) mod 99,0 ved årsskiftet 2008/2009. Medregnes projektejendomme udgjorde udlejningsprocenten 94,7 pr. 31. marts 2009. Der er pæn aktivitet vedrørende ledige lejemål, og der pågår forhandlinger om hovedparten af de ledige kontorlejemål. Kontraktforhandlingerne er generelt mere langstrakte end tidligere, men udlejningspriserne synes at stabilisere sig på et lidt lavere niveau i forhold til 2008.

Den samlede udlejningsprocent på ejendomsmarkedet i København var med udgangen af første kvartal 2009 på 93,6 mod 95,3 ved årsskiftet, svarende til et fald på 1,7 procentpoint. Det er Jeudans vurdering, at udlejningsprocenten i København vil falde yderligere et par procentpoint, men med forskellig udvikling 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.

Jeudan modtager en del henvendelser fra sælgere af investeringsejendomme i København, og et stigende antal investeringsejendomme omsættes via tvangsauktion. En del tvangsauktionsejendomme overtages af de finansielle institutter, der har belånt ejendommene, og de overtages til priser, som Jeudan ikke finder attraktive. Tilsvarende vurderer Jeudan, at priserne på

investeringsejendomme i fri handel er i overkanten. Derfor er Jeudans nyinvesteringer p.t. beskedne, men det er fortsat Jeudans sigte at foretage investeringer i løbet af de kommende år.

Aktivitetsniveauet i 1. kvartal 2009 i Jeudan Servicepartner er lidt bedre end forventet. Årsagen er dels en fortsat pæn udlejningsaktivitet med deraf følgende nyindretninger m.m. og dels stigende aktivitet indenfor Facility Service.



Jeudan-Koncernens omsætning i første kvartal 2009 udgjorde DKK 180 mio. mod DKK 177 mio. i samme periode sidste år. I forhold til seneste kvartal, der udgjorde DKK 171 mio., er der tale om en stigning på 5%.

Resultat før kurs- og værdireguleringer udgjorde i første kvartal 2009 DKK 44 mio. mod DKK 46 mio. samme periode sidste år.

Resultatet for første kvartal er marginalt bedre end forventningerne, og bestyrelsen anser det for tilfredsstillende.

Jeudan-aktien er, som de øvrige aktier på Nasdaq OMX Copenhagen, berørt af den finansielle uro på finansmarkederne og børsprisen var DKK 438 pr. ultimo marts 2009, svarende til et fald på 4% siden års-

skiftet. I samme periode er totalindekset OMXC faldet med 9% og indekset for ejendomsselskaber er faldet med 12%.

Ejendomme

Jeudan har i første kvartal 2009 indgået lejekontrakter på erhvervslejemål med en årlig leje på DKK 11 mio. fordelt på 4.600 m². Udlejning af detaillejemål i ejendoms-komplekset Berlingske Karré forløber til-fredsstillende, og de første butikker forventes at åbne hen over sommeren 2009.

Lejeindtægter m.v. udgjorde i første kvartal DKK 129 mio. mod DKK 110 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 17%. Stigningen kan overvejende henføres til generelle lejereguleringer samt investeringer foretaget i 2008.

Driftsomkostningerne i segmentet steg i første kvartal 2009 fra DKK 21 mio. til DKK 27 mio., hvilket kan henføres til de foretagne ejendomsinvesteringer i 2008.

Driftsresultat pr. segment

DKK mio.	Ejendomme		Service		Eliminering		I alt	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
1. kvartal								
Nettoomsætning	129	110	62	78	-11	-11	180	177
Driftsomkostninger	-27	-21	-53	-67	10	10	-70	-78
Bruttoresultat	102	89	9	11	-1	-1	110	99
Administrationsomkostn.	-10	-8	-3	-3	0	0	-13	-11
Resultat før finansielle poster (EBIT)	92	81	6	8	-1	-1	97	88

Koncern

Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde i første kvartal 2009 DKK 13 mio.

Segmentets bruttoresultat udgjorde i første kvartal 2009 DKK 102 mio. mod DKK 89 mio. samme periode sidste år, svarende til en stigning på 15%.

Byggeri og Service

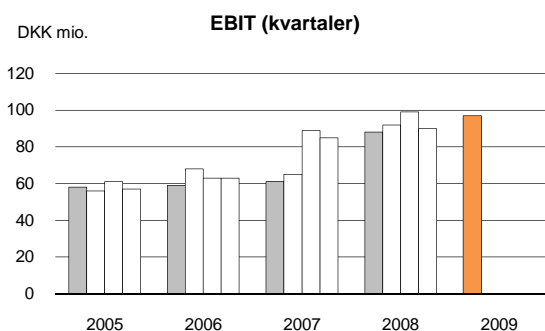
Omsætningen i Jeudan Servicepartner blev i første kvartal 2009 DKK 62 mio. mod DKK 78 mio. samme periode sidste år, svarende til et fald på 20%. Faldet er dog mindre end forventet.

Drifts- og produktionsomkostningerne i første kvartal 2009 faldt tilsvarende fra DKK 67 mio. til DKK 53 mio.

Servicesegmentets bruttoresultat udgjorde i første kvartal DKK 9 mio. mod DKK 11 mio. for samme periode sidste år.

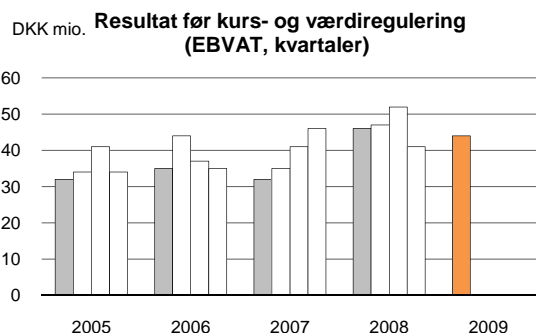
mod DKK 11 mio. samme periode året før. Stigningen kan henføres til omkostninger i forbindelse med tilpasning af organisationen.

Resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde herefter i første kvartal 2009 DKK 97 mio. mod DKK 88 mio. samme periode sidste år – en stigning på 11%.



De finansielle poster (netto) udgjorde DKK -53 mio. mod DKK -42 mio. samme periode sidste år. I forhold til ultimo første kvartal 2008 er den rentebærende gæld steget med DKK 937 mio. som følge af de foretagne investeringer.

Jeudan har i første kvartal 2009 omlagt lange renteaftaler med en løbetid på 30 år til renteaftaler med en gennemsnitlig løbetid på 10-15 år. Omlægningen medfører en rentebesparelse fremadrettet, ligesom kursfølsomheden ved renteændringen reduceres.



Resultat før kurs- og værdiregulering (EBVAT), udgjorde herefter i første kvartal 2009 DKK 44 mio. mod DKK 46 mio. i

samme periode sidste år. I forhold til seneste kvartal, der udgjorde DKK 41 mio., er der tale om en stigning på 7%.

Ved udgangen af hvert kvartal vurderes de enkelte ejendommers dagsværdi. Værdireguleringer kan fremkomme som følge af ændrede generelle 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 lejere.

I løbet af første kvartal 2009 har driften af Koncernens ejendomme udviklet sig positivt, hvilket er i overensstemmelse med forventningerne. Ved uændrede afkastprocenter vil dette medføre en positiv værdiregulering.

Markedsforholdene, der ved udgangen af 2008 medførte en nedskrivning af Koncernens ejendomme, er fortsat vanskelige. Jeudan har, trods den positive driftsudvikling i ejendommene, som følge heraf p.t. besluttet ikke at foretage en værdiregulering af Koncernens ejendomme.

Regulering af de finansielle forpligtelser har i første kvartal 2009 medført et urealiseret kurstab på DKK 78 mio., der kan henføres til kvartalets renteudvikling.

Realiserede gevinster og tab (netto) gav i første kvartal 2009 en gevinst på DKK 135 mio. Gevinsten kan henføres til en kursgevinst ved omlægning af renteaftaler ultimo januar 2009. Modsatrettet virker stempelomkostninger i forbindelse med hjemtagelse af tillægslån i Koncernens ejendomsportefølje.

Resultatet før skat udgjorde herefter DKK 101 mio. i første kvartal 2009 mod DKK 96 mio. i samme periode sidste år.

Efter skat på DKK 26 mio. udgjorde *periodens resultat* for første kvartal 2009 DKK 76 mio. mod DKK 72 mio. samme periode sidste år.

Nettoresultatet svarer til en årlig forrentning af egenkapitalen på 10%.

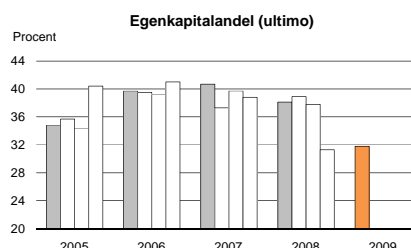
Balancen

Den bogførte værdi af investeringsejendommene inkl. igangværende projekter udgjorde ultimo marts 2009 DKK 9,4 mia. mod DKK 9,1 mia. på samme tidspunkt sidste år. Stigningen relaterer sig til nyinvesteringer samt udvikling af den eksisterende portefølje. Modsatrettet virker nedskrivning af Koncernens ejendomme ved udgangen af 2008. Pr. 31. marts 2009 udgjorde det samlede areal af Koncernens ejendomme 524.000 m².

De materielle anlægsaktiver blev forøget med DKK 75 mio. i første kvartal 2009. Forøgelsen kan henføres til udgifter ved igangværende byggeprojekter.

Egenkapitalen udgjorde pr. 31. marts 2009 DKK 3,0 mia. mod DKK 3,5 mia. pr. 31. marts 2008 og DKK 3,0 mia. ved årsskiftet.

Egenkapitalandelen udgjorde 31,8% ultimo marts 2009, hvilket er højere end Koncernens økonomiske mål på ca. 25% og dermed udtryk for Koncernens kapacitet til nye investeringer.



De *langfristede og kortfristede forpligtelser* udgjorde henholdsvis DKK 5,9 mia. og DKK 0,6 mia. pr. 31. marts 2009. Jeudan forventer i andet kvartal 2009 at optage yderligere langfristet finansiering i Koncernens ejendomsportefølje til fortsat udbygning af Koncernens likviditetsreserve.

Pantsætninger og eventualforpligtelser

Siden 31. december 2008 har Jeudan optaget realkreditfinansiering, hvor der til sikkerhed for finansieringen er tinglyst sædvanlige realkreditpantebreve for DKK 224 mio.

Jeudan Servicepartner har i løbet af første kvartal 2009 tegnet garantier for entrepriser for DKK 0,2 mio.

Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen fra *driftsaktiviteterne* udgjorde i første kvartal 2009 DKK 47 mio. (DKK 12 mio. for samme periode sidste år).

Likviditetspåvirkningen af *investeringsaktiviteter*, der primært kan henføres til igangværende projekter, var DKK -72 mio. (DKK -173 mio.).

Efter likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* på DKK 72 mio. (DKK 355 mio.), primært relateret til optagelse af realkreditbelåning, udgjorde ændringen i de samlede pengestrømme DKK 47 mio. (DKK 194 mio.).

Likviditetsberedskabet (inkl. trækingsretigheder) var DKK 646 mio. pr. 31. marts 2009 mod DKK 327 mio. ultimo marts 2008.

Jeudan valgte hen over sommeren 2008 at iværksætte tiltag til en udbygning af Koncernens samlede likviditetsreserve. Jeudan forventer at udbygge likviditetsreserven med yderligere ca. DKK 500 mio. i andet kvartal 2009, således at den vil udgøre i niveauet DKK 1,2 mia.

Begivenheder efter 31. marts 2009

Der er ikke efter 31. marts 2009 sket væsentlige begivenheder, som ikke er beskrevet i nærværende delårsrapport.

Forventninger 2009

Jeudans fokusering på rentable investeringer og løbende driftsforbedringer i den eksisterende ejendomsportefølje vil fortsætte i 2009 og opfølgningen på eksisterende kundeforhold vil blive intensiveret.

Det er Jeudans vurdering, at den senere tids udvikling på de finansielle markeder og på ejendomsmarkedet på sigt vil øge muligheden for opkøb af attraktive ejendomme de kommende år. Jeudan har løbende overvejelser om nye investeringer i overensstemmelse med den fastlagte strategi.

I Jeudan Servicepartner forventes der på baggrund af den generelle samfundsudvik-

ling forsat nedgang i såvel omsætning som indtjening i forhold til 2008.

Koncernen forventer således fortsat en nettoomsætning på niveauet DKK 680-720 mio. (2008: DKK 738 mio.)

Driftsomkostningerne i Jeudan Servicepartnere vil følge aktivitetsnedgangen. Ejendomssegmentets driftsomkostninger vil stige som følge af de i 2008 foretagne ejendomsinvesteringer, som får fuld effekt i 2009. Driftsomkostningerne i den øvrige eksisterende portefølje forventes på niveau med 2008.

Administrationsomkostningerne forventes at ligge på niveau med 2008.

Jeudans finansiering består af dels realkreditfinansiering med renteloft på 5%, dels realkredit- og bankfinansiering med fast rente i en årrække. Derfor er den samlede finansieringsudgift forholdsvis forudsigelig. Nettorenteomkostningerne vil i 2009 stige i forhold til 2008 som følge af Koncernens ejendomsinvesteringer i løbet af 2008. Stigningen vil dog blive mindre grundet omlægningen af lange renteaftaler til lavere rente.

De tidligere udmeldte forventninger til resultat før kurs- og værdireguleringer (EB-VAT) er uændret fastholdt på nogenlunde samme niveau som i 2008.

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 ud-

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

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

19. aug. 2009	Rapport for 1.-2. kvartal
19. nov. 2009	Rapport for 1.-3. kvartal
31. dec. 2009	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 290 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 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. 31. marts 2009 samt af resultatet af Koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 31. marts 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, 20. maj 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	1. kv. 2009	1. kv. 2008	2008
Nettoomsætning	179.881	177.250	737.844
Driftsomkostninger	-69.906	-78.469	-325.090
Bruttoresultat	109.975	98.781	412.754
Administrationsomkostninger	-12.560	-10.870	-44.117
Resultat før finansielle poster (EBIT)	97.415	87.911	368.637
Finansielle indtægter	307	868	1.146
Finansielle omkostninger	-53.597	-43.092	-183.851
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	44.125	45.687	185.932
Urealiseret gevinst og tab	-77.532	50.328	-640.591
Realiseret gevinst og tab	134.760	451	-73.919
Resultat før skat	101.353	96.466	-528.578
Skat	-25.845	-24.599	130.872
Resultat	75.508	71.867	-397.706
Resultat pr. aktie (DKK)	10,64	10,15	-56,12
Resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	10,64	10,15	-56,12

Totalindkomstopgørelse

DKK 1.000	1. kv. 2009	1. kv. 2008	2008
Resultat	75.508	71.867	-397.706
Anden totalindkomst	0	0	0
Totalindkomst	75.508	71.867	-397.706

Balance

DKK 1.000	31. mar. 2009	31. mar. 2008	31. dec. 2008
Aktiver			
Materielle aktiver:			
Investeringsejendomme	8.808.061	7.899.839	8.634.310
Igangværende projekter, invest.ejendomme	612.920	1.169.625	712.848
Driftsmateriel og inventar	25.697	23.811	27.060
Materielle aktiver i alt	<u>9.446.678</u>	<u>9.093.275</u>	<u>9.374.218</u>
Langfristede aktiver i alt	9.446.678	9.093.275	9.374.218
Tilgodehavender:			
Tilgodehavende vedrørende solgte ejendomme	0	1.432	0
Indestående Grundejernes Investeringsfond	3.599	3.995	3.599
Igangværende arbejder	11.768	3.985	6.097
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	37.686	22.163	19.322
Selskabsskat	1.988	11.055	1.988
Andre tilgodehavender	8.890	16.622	11.584
Periodeafgrænsningsposter	27.589	30.069	2.208
Tilgodehavender i alt	<u>91.520</u>	<u>89.321</u>	<u>44.798</u>
Likvide beholdninger	3.852	5.540	7.343
Kortfristede aktiver i alt	95.372	94.861	52.141
AKTIVER I ALT	9.542.050	9.188.136	9.426.359

DKK 1.000	31. mar. 2009	31. mar. 2008	31. dec. 2008
Passiver			
Egenkapital:			
Aktiekapital	709.663	709.663	709.663
Reserve for dagsværdi af investeringsaktiver	0	1.126.265	0
Overført resultat	2.323.334	1.664.687	2.245.449
Egenkapital i alt	3.032.997	3.500.615	2.955.112
Langfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	4.855.431	3.670.609	4.827.955
Finansieringsinstitutter	473.082	210.658	471.708
Deposita	51.576	65.075	74.214
Udskudt skat	487.918	626.546	464.788
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	5.141	3.416	4.820
Langfristede forpligtelser i alt	5.873.148	4.576.304	5.843.485
Kortfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	70.698	72.568	76.497
Finansieringsinstitutter	317.890	826.040	385.220
Deposita	100.985	64.464	71.772
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	57	2.893	164
Modtagne forudbetalinger fra kunder	10.014	9.531	11.078
Leverandører af varer og tjenesteydelser	63.414	63.177	23.614
Anden gæld	33.304	26.633	27.844
Periodeafgrænsningsposter	39.543	45.911	31.573
Kortfristede forpligtelser i alt	635.905	1.111.217	627.762
Forpligtelser i alt	6.509.053	5.687.521	6.471.247
Passiver i alt	9.542.050	9.188.136	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
Totalindkomst for perioden	-	37.746	34.121	71.867
EGENKAPITAL 31. MARTS 2008	709.663	1.126.265	1.664.687	3.500.615
Overførsel som følge af lovændring	-	-1.126.265	1.126.265	-
Betalt udbytte	-	-	-78.063	-78.063
Udbytte af egne aktier	-	-	151	151
Køb af egne aktier	-	-	-47.000	-47.000
Salg af egne aktier	-	-	48.982	48.982
Totalindkomst for perioden	-	-	-469.573	-469.573
EGENKAPITAL 31. DECEMBER 2008	709.663	0	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	0	2.323.334	3.032.997

* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 31. marts 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	1. kvrt. 2009	1. kvrt. 2008	2008
Resultat før finansielle poster (EBIT)	97.415	87.911	368.637
Finansielle indtægter	307	1.381	1.659
Finansielle omkostninger	-50.177	-57.945	-246.368
Regnskabsmæssige afskrivninger/nedskrivninger	2.757	2.284	9.925
Betalt selskabsskat	-2.716	-2.988	-210
Pengestrømme før ændring i driftskapital	47.586	30.643	133.643
Ændringer i driftskapital:			
Tilgodehavender	-46.722	-45.222	-9.594
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	214	183	-2.425
Leverandører af varer og tjenesteydelser mm	46.176	26.822	-31.890
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	47.254	12.426	89.734
Igangværende projekter investeringsejendomme	-70.348	-89.148	-352.308
Forbedringer investeringsejendomme	-1.191	-23.268	-24.205
Køb af investeringsejendomme med fradrag af deposita	0	-64.226	-407.486
Salg af investeringsejendomme med fradrag af deposita	0	66	834
Likvide beholdninger som er deponeret/frigivet	0	8.200	8.200
Driftsmateriel og inventar, netto	-503	-4.542	-12.932
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt	-72.042	-172.918	-787.897
Indfrielse af realkreditlån	-239.325	0	-76.806
Indfrielse af lån hos finansieringsinstitutter	-16.000	0	0
Optagelse af realkreditlån	344.551	371.314	1.293.780
Optagelse af lån hos finansieringsinstitutter	0	0	300.000
Afdrag på realkreditlån	-18.216	-17.494	-70.805
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-8.450	-950	-6.300
Modtagne deposita, netto	6.575	1.876	17.263
Betalt udbytte	0	0	-77.912
Køb af egne aktier	0	0	-47.000
Salg af egne aktier	2.377	0	48.982
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt	71.512	354.746	1.381.202
Pengestrømme i alt	46.724	194.254	683.039
Likviditet primo	-326.062	-1.009.101	-1.009.101
Likviditet ultimo	-279.338	-814.847	-326.062

Specifikation:

Likvide beholdninger ifølge regnskab		3.852	5.540	7.343
Likvide beholdninger som er deponeret		0	0	0
Træk på driftskreditter		-283.190	-820.387	-333.405
Likviditet ultimo		-279.338	-814.847	-326.062
Kreditfaciliteter		925.000	1.142.000	925.000
Finansielle reserver ultimo		645.662	327.153	598.938

Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	1. kv. 2007	2. kv. 2007	3. kv. 2007	4. kv. 2007	1. kv. 2008	2. kv. 2008	3. kv. 2008	4. kv. 2008	1. kv. 2009
Resultatopgørelse									
Nettoomsætning	106	112	145	161	177	194	196	171	180
Bruttoresultat	67	73	97	96	99	103	109	102	110
Resultat før finansielle poster (EBIT)	61	65	89	86	88	92	99	90	97
Resultat før kurs- og værdireg.	32	35	41	46	46	47	52	41	44
Resultat før skat	30	125	1	157	96	257	9	-891	101
Resultat	21	142	1	113	72	191	6	-667	76
Balance (ultimo)									
Investeringsejendomme m.m.	5.979	6.758	8.521	8.746	9.069	9.182	9.478	9.347	9.421
Samlede aktiver	6.192	6.978	8.749	8.827	9.188	9.293	9.579	9.426	9.542
Egenkapital	2.518	2.602	2.603	3.429	3.501	3.612	3.618	2.955	3.033
Pengestrømme									
Driftsaktiviteter	31	42	33	31	12	23	30	25	47
Investeringsaktiviteter	-125	-667	-117	86	-173	-94	-263	-258	-72
Finansieringsaktiviteter	1	523	-12	-392	355	341	294	391	72

Segmentoplysninger

DKK 1.000	Invest.- ejendomme 1. kvrt. 2009	Service 1. kvrt. 2009	Intern eliminering	Koncern i alt 1. kvrt. 2009
Nettoomsætning til eksterne kunder	128.371	51.510	-	179.881
Nettoomsætning mellem segmenter	348	10.309	-10.657	0
Nettoomsætning i alt	128.719	61.819	-10.657	179.881
Segmentresultat	98.904	6.473	-607	104.770
Ikke-fordelte omkostninger	-	-	-	-10.141
Ikke-fordelte finansielle poster	-	-	-	6.724
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		

Segmentoplysninger

DKK 1.000	Invest.- ejendomme 1. kvrt. 2008	Service 1. kvrt. 2008	Intern eliminering	Koncern i alt 1. kvrt. 2008
Nettoomsætning til eksterne kunder	110.050	67.200	-	177.250
Nettoomsætning mellem segmenter	208	10.414	-10.622	0
Nettoomsætning i alt	110.258	77.614	-10.622	177.250
Segmentresultat	92.207	8.027	-754	99.480
Ikke-fordelte omkostninger	-	-	-	-7.974
Ikke-fordelte finansielle poster	-	-	-	4.959
Resultat før skat	-	-	-	96.465
Skat af periodens resultat	-	-	-	-24.599
Periodens resultat	-	-	-	71.866
Segment aktiver	9.121.377	282.906	-257.388	9.146.895
Ikke-fordelte aktiver	-	-	-	41.241
Aktiver i alt	-	-	-	9.188.136
Segment forpligtelser	4.776.176	261.613	-226.268	4.811.521
Ikke-fordelte forpligtelser	-	-	-	876.000
Forpligtelser i alt	-	-	-	5.687.521
Tilgang af langfristede materielle aktiver	191.495	2.489		
Afskrivninger	237	954		
Periodens regulering af nedskrivning til i- mødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	449	0		