

Til OMX Den Nordiske Børs København

Fondsbørsmeddelelse nr. 5/2008

Hellerup, 26. august 2008

CVR nr. 21 33 56 14

Halvårsrapport for perioden 1. januar - 30. juni 2008

Bestyrelsen for Dan-Ejendomme Holding as har i dag behandlet og godkendt koncernens delårsrapport for perioden 1. januar - 30. juni 2008.

Resume:

Det første halvår af 2008 er forløbet tilfredsstillende, og delårsrapporten følger ledelsens forventninger.

Nettoomsætningen udgjorde 125,3 mio. kr. mod 124,5 mio. kr. i tilsvarende periode sidste år. Ændringen er hovedsageligt relateret til en mindre fremgang i leje- og administrationsindtægter og et lidt lavere aktivitetsniveau inden for ejendomsfunktionærydelser.

Periodens resultat udgjorde 9,8 mio. kr. mod 13,5 mio. kr. i første halvår 2007. Resultatet i første halvår 2007 var positivt påvirket med 2,7 mio. kr. fra regulering af udskudt skat primo år som følge af nedsættelsen af selskabsskatteprocenten.

Forventningerne for 2008 er uændrede i forhold til årsregnskabsmeddelelsen af 25. marts 2008.

Venlig hilsen

Dan-Ejendomme Holding as

Jens Otto Veile
formand for bestyrelsen

Kontaktperson:

Eventuelle henvendelser vedrørende rapporten bedes rettet til selskabets administrerende direktør Henrik Dahl Jeppesen (telefonnummer 70 30 20 20).

Hoved- og nøgletal for koncernen

	År til dato		2. kvartal		Året
	1/1 - 30/6	1/1 - 30/6	1/4 - 30/6	1/4 - 30/6	1/1 - 31/12
	2008	2007	2008	2007	2007
<i>mio. kr.</i>					

Hovedtal

Nettoomsætning	125,3	124,5	67,1	64,1	256,7
Resultat af primær drift (EBIT)	8,7	11,8	6,5	6,3	31,1
Resultat af primær drift eksklusive af- og nedskrivninger på goodwill (EBITA)	8,7	11,8	6,5	6,3	31,1
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	7,5	5,0	3,8	2,5	40,4
Resultat af finansielle poster	-3,1	-2,6	-5,2	-3,5	0,5
Resultat efter skat	9,8	13,5	3,7	3,9	56,2

Investeret kapital inklusive goodwill	262,8	205,2			250,0
Investeret kapital eksklusive goodwill	251,8	193,6			238,7
Balancesum	415,4	436,7			493,6
Egenkapital	226,8	260,1			302,7
Langfristede forpligtelser	145,8	135,7			147,5
Kortfristede forpligtelser	42,8	41,0			43,3

Nøgletal (regnskabsrelaterede)

Overskudsgrad	7,0%	9,5%	9,6%	9,9%	12,1%
Afkast af investeret kapital inkl. goodwill	3,4%	6,1%			14,5%
Afkast af investeret kapital ekskl. goodwill	3,6%	6,5%			15,2%
Egenkapitalforrentning	3,7%	5,2%			20,1%
Gearing af driftsaktiver	1,1	0,7			0,8

Gennemsnitligt antal ansatte	401	423	401	423	422
------------------------------	-----	-----	-----	-----	-----

Nøgletal (aktierelaterede)

Antal aktier (a kr. 10)	900.000	900.000	900.000	900.000	900.000
Indtjening pr. aktie (EPS), kr.	10,91	15,00			62,00
Indre værdi, ultimo pr. aktie, kr.	251,97	288,96			336,00
Børskurs, ultimo, kr.	485,00	545,00			510,00
Udbytte pr. aktie, kr.	0,00	0,00			95,33
Price Earnings-kvotient (PE)	44,44	36,34			8,17
Kurs-/indre værdi (KI)	1,92	1,89			1,50

Delårsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som Årsrapport 2007.

Delårsrapporten er ikke revideret, og der er ikke foretaget review.

Ved beregning af nøgletal er Den Danske Finansanalytikerforenings seneste vejledning fulgt.

Ledelsesberetning

Kommentarer til udviklingen

Aktivitetsniveauet inden for forretningsområdet ejendomsforvaltning, herunder administration og drift af ejendomme samt rådgivnings- og serviceydelser i tilknytning til fast ejendom, har i første halvår af 2008 været tilfredsstillende.

Driften af koncernens investeringsejendomme er ligeledes forløbet tilfredsstillende.

Omsætningen i årets første seks måneder udgjorde 125,3 mio. kr. mod 124,5 mio. kr. i de første seks måneder af 2007. Ændringen er hovedsageligt relateret til en mindre fremgang i leje- og administrationsindtægter og et lidt lavere aktivitetsniveau inden for ejendomsfunktionærydelser.

Omkostningerne udgjorde 116,5 mio. kr. mod 112,7 mio. kr. i første halvår 2007.

Resultatet af den primære drift udgjorde i første halvår 2008 8,7 mio. kr. mod 11,8 mio. kr. i den tilsvarende periode i 2007.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme udgjorde 7,5 mio. kr. i første halvår 2008 mod 5,0 mio. kr. i samme periode i 2007. Dagsværdireguleringen er udelukkende en følge af ejendommenes øgede driftsresultat. Det gennemsnitlige afkastkrav til brug for værdiansættelse af koncernens ejendomme udgør 4,35%, hvilket er uændret i forhold til ultimo 2007.

Koncernresultatet efter skat udgjorde i første halvår 2008 9,8 mio. kr. mod 13,5 mio. kr. i den tilsvarende periode i 2007. Resultatet i første halvår 2007 var positivt påvirket med 2,7 mio. kr. fra regulering af udskudt skat primo 2007 som følge af nedsættelsen af selskabsskatteprocenten.

Egenkapitalen udgjorde 30. juni 2008 226,8 mio. kr. mod 302,8 mio. kr. ultimo 2007 og 260,1 mio. kr. 30. juni 2007.

Begivenheder efter delårsperiodens udløb

For at styrke Dan-Ejendomme as' salgs- og udlejningsfunktion har selskabet pr. 1. september 2008 erhvervet erhvervsmægleraktiviteterne fra JKE A/S. Erhvervelsen omfatter igangværende salgs- og udlejningsopgaver. Med erhvervelsen følger seks medarbejdere, og der forventes en årsomsætning på omkring 10-15 mio. kr. meget afhængig af udviklingen på erhvervsejendomsmarkedet.

Fra delårsperiodens udløb og frem til i dag er der i øvrigt ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af delårsrapporten.

Fremtidsudsigter

Forventningerne for 2008 er uændrede i forhold til årsregnskabsmeddelelsen af 25. marts 2008.

For regnskabsåret 2008 forventer koncernen en omsætning på niveau med 2007 og et resultat af primær drift på 25 - 29 mio. kr. Koncernen forventer et resultat før skat på 42 - 46 mio. kr. under forudsætning af en positiv værdiregulering af investeringsejendommene med 15 mio. kr.

Fondsbørsmeddelelser 1. januar – 26. august 2008

25.03.2008 Meddelelse vedrørende årsrapport 2007
25.03.2008 Indkaldelse til ordinær generalforsamling
15.04.2008 Delårsrapport 1/2008: Januar - marts
15.04.2008 Forløb af generalforsamling
26.08.2008 Delårsrapport 2/2008: Januar - juni

Finanskalender 2008

25.11.2008 Delårsrapport 3/2008: Januar - september
25.11.2008 Finanskalender 2009

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 30. juni 2008 for Dan-Ejendomme Holding as.

Delårsrapporten, der ikke er revideret eller reviewet af selskabets revisor, aflægges i overensstemmelse med IAS 34 'Præsentation af delårsrapporter' som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede virksomheder.

Det er vores opfattelse, at delårsrapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2008 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 30. juni 2008.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse af udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat og af koncernens finansielle stilling som helhed og en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernens står overfor.

Hellerup, den 26. august 2008.

Dan-Ejendomme Holding as

Direktion:

Henrik Dahl Jeppesen
administrerende direktør

Bestyrelse:

Jens Otto Veile
formand

Jens Kjærsgaard
næstformand

Hasse Jørgensen

Walther V. Paulsen

Michael Nellemann Pedersen

Delårskoncernregnskab

1. januar - 30. juni

Resultatopgørelse

	År til dato		2. kvartal		Året
	1/1 - 30/6 2008	1/1 - 30/6 2007	1/4 - 30/6 2008	1/4 - 30/6 2007	1/1 - 31/12 2007
<i>tkr.</i>					
Nettoomsætning	125.255	124.523	67.148	64.066	256.708
Eksterne omkostninger	-27.374	-22.500	-14.602	-12.011	-47.859
Personaleomkostninger	-87.179	-88.074	-45.166	-44.692	-173.965
Af- og nedskrivninger	-1.989	-2.108	-923	-1.049	-3.761
Resultat af primær drift	8.713	11.841	6.457	6.314	31.123
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme	7.500	5.000	3.750	2.500	40.422
Resultat før finansielle poster	16.213	16.841	10.207	8.814	71.545
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	19	32	19	-101	26
Finansielle indtægter	5.319	4.926	1.228	2.090	10.079
Finansielle omkostninger	-8.458	-7.508	-6.471	-5.611	-9.611
Resultat før skat	13.093	14.291	4.983	5.192	72.039
Skat af periodens resultat	-3.270	-810	-1.240	-1.290	-15.873
Periodens resultat	9.823	13.481	3.743	3.902	56.166
Resultat pr. aktie					
Resultat pr. aktie, <i>kr.</i>	10,91	15,00	4,16	4,34	62

Delårskoncernregnskab (fortsat)

1. januar - 30. juni

Balance

	30/6 2008	30/6 2007	31/12 2007
--	--------------	--------------	---------------

Aktiver

Langfristede aktiver			
Goodwill	11.013	11.584	11.382
Investeringsjendomme	240.608	188.480	227.732
Driftsmidler	8.455	9.144	9.837
	260.076	209.208	248.951
Andre langfristede aktiver			
Kapitalandele i associerede virksomheder	584	526	565
Ansvarlig indskudskapital i associerede virksomheder	5.048	2.874	4.947
Udskudte skatteaktiver	58	36	58
Bindingspligtige hens. i Grundejernes Inv.fond	4.022	4.419	3.839
Huslejedeposita	2.956	2.882	2.888
	12.668	10.737	12.297
Langfristede aktiver i alt	272.744	219.945	261.248
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender	17.785	17.143	20.583
Mellemregning med kunder	15.083	9.076	11.540
Værdipapirer	95.424	176.292	176.079
Likvide beholdninger	14.364	14.255	24.106
Kortfristede aktiver i alt	142.656	216.766	232.308
Aktiver i alt	415.400	436.711	493.556

Delårskoncernregnskab (fortsat)

1. januar - 30. juni

Balance

	30/6 2008	30/6 2007	31/12 2007
--	--------------	--------------	---------------

Passiver

Egenkapital			
Selskabskapital	9.000	9.000	9.000
Overført resultat	217.775	251.063	207.952
Foreslået udbytte	0	0	85.797
Egenkapital i alt	226.775	260.063	302.749
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
Udskudt skat	35.443	22.906	35.443
Kreditinstitutter	94.189	95.910	95.137
Udvendig vedligeholdelse efter skat	1.954	3.473	3.149
Indvendig vedligeholdelse efter skat	5.481	5.371	5.378
Lejedesposita	8.770	8.030	8.366
	145.837	135.690	147.473
Kortfristede forpligtelser			
Kreditinstitutter	1.798	1.719	1.681
Mellemregning med kunder	8.183	10.248	11.086
Anden gæld	32.807	28.991	30.567
	42.788	40.958	43.334
Forpligtelser i alt	188.625	176.648	190.807
Passiver i alt	415.400	436.711	493.556

Egenkapitalopgørelse

	<i>tkr.</i> Note	Aktie- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2007		9.000	236.988	10.788	256.776
Egenkapitalbevægelser 1/1 - 30/6 2007					
Periodens resultat		0	13.481	0	13.481
Udloddet udbytte		0	0	-10.800	-10.800
Udbytte, egne aktier		0	-12	12	0
Salg af egne aktier		0	606	0	606
Egenkapitalbevægelser 1/1 - 30/6 2007 i alt		0	14.075	-10.788	3.287
Egenkapital 30. juni 2007		9.000	251.063	0	260.063
Egenkapitalbevægelser 1/7 - 31/12 2007					
Periodens resultat		0	-43.112	85.797	42.685
Beregnet skat af aktiesalg		0	1	0	1
Egenkapitalbevægelser 1/7 - 31/12 2007 i alt		0	-43.111	85.797	42.686
Egenkapital 31. december 2007		9.000	207.952	85.797	302.749
Egenkapitalbevægelser 1/1 - 30/6 2008					
Periodens resultat		0	9.823	0	9.823
Udloddet udbytte		0	0	-85.797	-85.797
Egenkapitalbevægelser 1/1 - 30/6 2008 i alt		0	9.823	-85.797	-75.974
Egenkapital 30. juni 2008		9.000	217.775	0	226.775

Pengestrømsopgørelse

	2. kvartal		Året
	1/4 - 30/6 2008	1/4 - 30/6 2007	1/1 - 31/12 2007
<i>tkr. Note</i>			
Periodens resultat	9.823	13.481	56.166
Regulering for ikke-likvide driftsposter:			
Af- og nedskrivninger	1.989	2.108	3.873
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme	-7.500	-5.000	-40.422
Periodens skat	3.270	810	15.873
Hensatte forpligtelser	-1.092	-112	-429
Finansielle indtægter	-5.319	-2.090	-10.079
Finansielle omkostninger	8.458	5.611	9.611
Pengestrøm fra primær drift før ændring i driftskapital	9.629	14.808	34.593
Ændring i driftskapital	-838	-12.881	-17.350
Pengestrøm fra primær drift	8.791	1.927	17.243
Finansielle indtægter, betalte	4.303	4.463	9.305
Finansielle omkostninger, betalte	-2.580	-2.515	-5.093
Betalt skat	-3.840	-3.426	-4.993
Pengestrøm fra driftsaktivitet	6.674	449	16.462
Køb af aktivitet	0	-1.832	-1.832
Regulering af købesum for aktivitet	369	0	202
Køb af materielle aktiver	-6.347	-6.767	-14.065
Salg af materielle aktiver	364	2	1.012
Køb af associerede virksomheder	-120	-263	-2.375
Køb af værdipapirer	-41.560	-11.888	0
Salg af værdipapirer	117.391	14.705	4.793
Køb af finansielle anlægsaktiver	-251	-237	-406
Salg af finansielle anlægsaktiver	0	0	743
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	69.846	-6.280	-11.928
Fremmedfinansiering:			
Stigning i lejede deposita	404	344	680
Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-869	-830	-1.680
Aktionærerne:			
Udbetalt udbytte	-85.797	-10.800	-10.800
Køb / salg af egne aktier	0	607	607
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-86.262	-10.679	-11.193
Periodens pengestrøm	-9.742	-16.510	-6.659
Likvider, primo	24.106	30.765	30.765
Likvider, ultimo	14.364	14.255	24.106

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med IAS 34 'Præsentation af delårsrapporter' som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til Årsrapport 2007, hvortil der henvises.

Årsrapport 2007 indeholder den fulde beskrivelse af anvendt regnskabspraksis.

2 Skøn og estimater

Udarbejdelsen af delårsrapporter kræver, at ledelsen foretager regnskabsmæssige skøn og estimater, som påvirker anvendelsen af regnskabspraksis og indregnede aktiver, forpligtelser, indtægter og omkostninger. Faktiske resultater kan afvige fra disse skøn.

De væsentlige skøn, som ledelsen foretager ved anvendelsen af koncernens regnskabspraksis, og den væsentlige skønsmæssige usikkerhed forbundet hermed er de samme ved udarbejdelsen af den sammendragne delårsrapport som ved udarbejdelsen af årsrapporten pr. 31. december.

3 Segmentoplysninger

Aktiviteter - primært segment 1. januar - 30. juni 2008

<i>tkr.</i>	Ejendomsforvaltning	Ejendomsbesiddelse	Ikke fordelt	I alt
Omsætning	114.899	11.043	0	125.942
Intern omsætning*)	687	0	0	687
Nettoomsætning	114.212	11.043	0	125.255
Resultat af primær drift	5.146	3.946	-380	8.713
Andel af resultat af associerede virksomheder	19	0	0	19
Segmentaktiver	83.943	334.833	-3.377	415.400
Anlægsinvesteringer	971	5.376		6.347
Af- og nedskrivninger	1.955	34	0	1.989
Investering i associerede virksomheder	120	0	0	120
Segmentforpligtelser	55.447	153.841	-20.663	188.625

Aktiviteter - primært segment 1. januar - 30. juni 2007

<i>tkr.</i>	Ejendomsforvaltning	Ejendomsbesiddelse	Ikke fordelt	I alt
Omsætning	114.619	10.508	0	125.126
Intern omsætning*)	603	0	0	603
Nettoomsætning	114.016	10.508	0	124.523
Resultat af primær drift	8.208	3.960	-327	11.841
Andel af resultat af associerede virksomheder	32	0	0	32
Segmentaktiver	98.699	288.425	49.588	436.711
Anlægsinvesteringer	3.348	3.419		6.767
Af- og nedskrivninger	2.074	34	0	2.108
Investering i associerede virksomheder	263	0	0	263
Segmentforpligtelser	45.097	143.170	-11.619	176.648

*) Den interne omsætning er elimineret i koncerntallene.

4 Nærtstående parter

Koncernen har noteret følgende nærtstående parter, der som aktionærer med flertal af stemmerettighederne har bestemmende indflydelse på Dan-Ejendomme Holding as:

Pension Danske Noterede Aktier I/S, jf. Ledelsesberetningen, 'Aktionærinformation' i Årsrapport 2007.

Endvidere omfatter de nærtstående parter de tilknyttede og associerede virksomheder, jf. note 8 og 9 i Årsrapport 2007, hvor Dan-Ejendomme Holding as har bestemmende eller betydelig indflydelse, samt bestyrelsesmedlemmer og direktion.

Transaktioner mellem tilknyttede virksomheder og Dan-Ejendomme Holding as har i første halvår af 2008 omfattet finansielle indtægter på 92 tkr. mod 80 tkr. i finansielle omkostninger i tilsvarende periode i 2007 samt administrationsomkostninger på 38 tkr., mod 38 tkr. i tilsvarende periode i 2007.

De samlede mellemværender med tilknyttede virksomheder og Dan-Ejendomme Holding as udgør 30. juni 2008 et tilgodehavende på 14,1 mio. kr. mod en gæld på 0,4 mio. kr. ultimo 2007 og en gæld på 4,2 mio. kr. 30. juni 2007.

De samlede mellemværende med associerede virksomheder og koncernen udgør et tilgodehavende på 5,1 mio. kr. 30. juni 2008 mod et tilgodehavende på 4,9 mio. kr. ultimo 2007 og et tilgodehavende på 2,9 mio. kr. 30. juni 2007.

Salg af tjenesteydelser er sket til koncernens normale honorarsatser.