

Nasdaq OMX Copenhagen A/S

Fondsbørsmeddelelse nr. 4/2009

Hellerup, 24. april 2009

CVR nr. 21 33 56 14

Delårsrapport for perioden 1. januar - 31. marts 2009

Bestyrelsen for Dan-Ejendomme Holding as har i dag behandlet og godkendt koncernens delårsrapport for perioden 1. januar - 31. marts 2009.

Resume:

De første tre måneder af året er forløbet tilfredsstillende, og delårsrapporten følger ledelsens forventninger.

Nettoomsætningen udgjorde 64,4 mio. kr. mod 58,1 mio. kr. i tilsvarende periode sidste år. Ændringen er hovedsageligt relateret til en fremgang i honorarindtægter fra ejendomsforvaltning.

Periodens resultat udgjorde 8,0 mio. kr. mod 6,1 mio. kr. i tilsvarende periode i 2008.

Forventningerne for 2009 er uændrede i forhold til årsregnskabsmeddelelsen af 27. marts 2009.

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

	1. kvartal		Året
	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
	2009	2008	2008
<i>mio. kr.</i>			

Hovedtal

Nettoomsætning	64,4	58,1	267,1
Resultat af primær drift (EBIT)	7,0	2,3	31,9
Resultat af primær drift eksklusive af- og nedskrivninger på goodwill (EBITA)	7,0	2,3	34,9
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3,8	3,8	14,8
Resultat af finansielle poster	-0,3	2,1	5,3
Resultat efter skat	8,0	6,1	37,8
Totalindkomst efter skat	8,0	6,1	37,8

Investeret kapital inklusive goodwill	284,5	266,5	287,9
Investeret kapital eksklusive goodwill	261,9	255,1	265,2
Balancesum	481,4	501,4	459,2
Egenkapital	262,8	308,8	254,8
Langfristede forpligtelser	157,5	147,6	159,2
Kortfristede forpligtelser	61,1	44,9	45,2

Pengestrøm fra driften	14,6	-8,6	41,7
Pengestrøm til investering, netto	-1,0	-2,1	46,6
Heraf investering i materielle aktiver	-4,0	-2,4	17,7
Pengestrøm fra finansiering	-0,2	-0,2	-79,7
Pengestrøm i alt	13,4	-10,9	8,6

Nøgletal (regnskabsrelaterede)

Overskudsgrad	10,9%	3,9%	11,9%
Afkast af investeret kapital inkl. goodwill	2,5%	0,9%	11,9%
Afkast af investeret kapital ekskl. goodwill	2,7%	0,9%	13,8%
Egenkapitalforrentning	3,1%	2,0%	13,6%
Gearing af driftsaktiver	1,0	0,8	1,0

Gennemsnitligt antal ansatte	405	402	402
------------------------------	-----	-----	-----

Nøgletal (aktierelaterede)

Antal aktier (a kr. 10)	900.000	900.000	900.000
Indtjening pr. aktie (EPS), kr.	8,86	6,77	42,00
Indre værdi, ultimo pr. aktie, kr.	291,96	343,15	283,00
Børskurs, ultimo, kr.	271,00	485,00	280,00
Udbytte pr. aktie, kr.	0,00	0,00	12,00
Price Earnings-kvotient (PE)	30,60	71,60	6,66
Kurs-/indre værdi (KI)	0,93	1,41	1,00

Delårsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som Årsrapport 2008.

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 de første tre måneder af 2009 været tilfredsstillende.

Driften af koncernens investeringsejendomme er ligeledes forløbet tilfredsstillende.

Omsætningen i årets første tre måneder udgjorde 64,4 mio. kr. mod 58,1 mio. kr. i de første tre måneder af 2008. Af fremgangen stammer 5,8 mio. kr. fra ejendomsforvaltning og 0,4 mio. kr. fra ejendomsbesiddelse.

Omkostningerne udgjorde 57,3 mio. kr. mod 55,9 mio. kr. i de første tre måneder af 2008.

Resultatet af den primære drift udgjorde i de første tre måneder af 2009 7,0 mio. kr. mod 2,3 mio. kr. i den tilsvarende periode i 2008.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme udgjorde 3,8 mio. kr. i de første tre måneder af 2009 hvilket er uændret i forhold samme periode i 2008. Dagsværdireguleringen er udelukkende en følge af ejendommens øgede driftsresultat. Det gennemsnitlige afkastkrav til brug for værdiansættelse af koncernens ejendomme udgør 4,44%, hvilket er uændret i forhold til ultimo 2008.

Koncernresultatet efter skat udgjorde i de første tre måneder af 2009 8,0 mio. kr. mod 6,1 mio. kr. i den tilsvarende periode i 2008.

Egenkapitalen udgjorde 31. marts 2009 262,8 mio. kr. mod 254,8 mio. kr. ultimo 2008 og 308,8 mio. kr. 31. marts 2008.

Fremtidsudsigter

Forventningerne for 2009 er uændrede i forhold til årsregnskabsmeddelelsen af 27. marts 2009.

For regnskabsåret 2009 forventer koncernen en omsætning på niveau med 2008 og et resultat af primær drift på 32 - 36 mio. kr. Koncernen forventer et resultat før skat på 48 - 52 mio. kr. under forudsætning af en positiv værdiregulering af investeringsejendommene med 15 mio. kr.

Begivenheder efter delårsperiodens udløb

Der er fra delårsperiodens udløb og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af delårsrapporten.

Fondsbørsmeddelelser 1. januar – 24. april 2009

- 27.03.2009 Årsregnskabsmeddelelse for 2008
- 27.03.2009 Indkaldelse til ordinær generalforsamling
- 16.04.2009 Indberetning om ledende medarbejderes og disses nærtstående handel med selskabets aktier

Finanskalender 2009

- 24.04.2009 Delårsrapport 1/2009: 1. januar - 31. marts 2009
- 24.04.2009 Forløb af generalforsamling
- 20.08.2009 Delårsrapport 2/2009: 1. januar - 30. juni 2009
- 23.11.2009 Delårsrapport 3/2009: 1. januar - 30. september 2009
- 23.11.2009 Finanskalender 2010

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 31. marts 2009 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 delårsregnskabet 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 - 31. marts 2009.

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 24. april 2009.

Dan-Ejendomme Holding as

Direktion:

Henrik Dahl Jeppesen
administrerende direktør

Jens Vinther Nielsen
direktør

Bestyrelse:

Jens Otto Veile
formand

Jens Kjærsgaard
næstformand

Hasse Jørgensen

Walther V. Paulsen

Michael Nellemann Pedersen

Delårskoncernregnskab

1. januar - 31. marts

Totalindkomstopgørelse

	1. kvartal		Året
	1/1 - 31/3 2009	1/1 - 31/3 2008	1/1 - 31/12 2008
<i>tkr.</i>			
Nettoomsætning	64.362	58.107	267.137
Eksterne omkostninger	-13.449	-12.772	-54.210
Personaleomkostninger	-42.965	-42.012	-174.133
Af- og nedskrivninger	-929	-1.066	-6.873
Resultat af primær drift	7.019	2.257	31.921
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme	3.750	3.750	14.758
Resultat før finansielle poster	10.769	6.007	46.679
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	106	0	64
Finansielle indtægter	1.648	4.091	12.898
Finansielle omkostninger	-1.903	-1.988	-7.639
Resultat før skat	10.620	8.110	52.002
Skat af periodens resultat	-2.650	-2.020	-14.156
Periodens resultat	7.970	6.090	37.846
Anden totalindkomst	0	0	0
Skat af anden totalindkomst	0	0	0
Totalindkomst i alt	7.970	6.090	37.846
Resultat pr. aktie			
Resultat pr. aktie, <i>kr.</i>	8,86	6,77	42

Delårskoncernregnskab (fortsat)

1. januar - 31. marts

Balance

	31/3 2009	31/3 2008	31/12 2008
--	--------------	--------------	---------------

Aktiver

Langfristede aktiver			
Goodwill	22.679	11.382	22.679
Investerings ejendomme	263.822	233.549	257.524
Driftsmidler	8.452	9.131	7.926
	294.953	254.062	288.129
Andre langfristede aktiver			
Kapitalandele i associerede virksomheder	1.536	565	1.429
Ansvarlig indskudskapital i associerede virksomheder	12.545	4.947	12.451
Udskudte skatteaktiver	0	58	0
Bindingspligtige hens. i Grundejernes Inv.fond	3.189	3.839	3.189
Huslejedeposita	3.094	2.956	2.962
	20.364	12.365	20.031
Langfristede aktiver i alt	315.317	266.427	308.160
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender	24.000	24.561	19.660
Mellemregning med kunder	6.348	20.324	5.231
Værdipapirer	89.589	176.747	93.500
Likvide beholdninger	46.112	13.202	32.667
Kortfristede aktiver i alt	166.049	234.834	151.058
Aktiver i alt	481.366	501.261	459.218

Delårskoncernregnskab (fortsat)

1. januar - 31. marts

Balance (fortsat)

	31/3 2009	31/3 2008	31/12 2008
--	--------------	--------------	---------------

Passiver

Egenkapital			
Selskabskapital	9.000	9.000	9.000
Overført resultat	242.968	214.042	234.998
Foreslået udbytte	10.800	85.797	10.800
Egenkapital i alt	262.768	308.839	254.798
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
Udskudt skat	44.519	35.443	44.519
Lån	96.756	94.627	97.779
Udvendig vedligeholdelse efter skat	1.249	3.366	2.288
Indvendig vedligeholdelse efter skat	5.447	5.546	5.372
Lejedesposita	9.493	8.590	9.271
	157.464	147.572	159.229
Kortfristede forpligtelser			
Lån	4.403	1.778	4.304
Mellemregning med kunder	15.350	9.951	8.952
Anden gæld	41.381	33.121	31.935
	61.134	44.850	45.191
Forpligtelser i alt	218.598	192.422	204.420
Passiver i alt	481.366	501.261	459.218

Egenkapitalopgørelse

	<i>tkr.</i> Note	Aktie- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2008		9.000	207.952	85.797	302.749
Egenkapitalbevægelser 1/1 - 31/3 2008					
Periodens resultat		0	6.090	0	6.090
Udloddet udbytte		0	0	0	0
Egenkapitalbevægelser 1/1 - 31/3 2008 i alt		0	6.090	0	6.090
Egenkapital 31. marts 2008		9.000	214.042	85.797	308.839
Egenkapitalbevægelser 1/4 - 31/12 2008					
Periodens resultat		0	20.957	10.800	31.757
Udloddet udbytte		0	0	-85.797	-85.797
Egenkapitalbevægelser 1/4 - 31/12 2008 i alt		0	20.957	-74.997	-54.040
Egenkapital 31. december 2008		9.000	234.998	10.800	254.798
Egenkapitalbevægelser 1/1 - 31/3 2009					
Periodens resultat		0	7.970	0	7.970
Udloddet udbytte		0	0	0	0
Egenkapitalbevægelser 1/1 - 31/3 2009 i alt		0	7.970	0	7.970
Egenkapital 31. marts 2009		9.000	242.968	10.800	262.768

Pengestrømsopgørelse

	1. kvartal		Året
	1/1 - 31/3 2009	1/1 - 31/3 2008	1/1 - 31/12 2008
<i>tkr. Note</i>			
Periodens resultat	7.970	6.090	37.846
Regulering for ikke-likvide driftsposter:			
Af- og nedskrivninger	929	1.066	6.780
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme	-3.750	-3.750	-14.758
Periodens skat	2.650	2.020	14.156
Hensatte forpligtelser	-964	385	-867
Finansielle indtægter	-1.648	-4.091	-12.898
Finansielle omkostninger	1.903	1.988	7.639
Pengestrøm fra primær drift før ændring i driftskapital	7.090	3.708	37.898
Ændring i driftskapital	13.457	-9.516	9.854
Pengestrøm fra primær drift	20.547	-5.808	47.752
Finansielle indtægter, betalte	1.546	2.387	7.503
Finansielle omkostninger, betalte	-1.246	-1.351	-5.143
Betalt skat	-6.200	-3.840	-8.409
Pengestrøm fra driftsaktivitet	14.647	-8.612	41.703
Køb af aktivitet	0	0	-14.600
Regulering af købesum for aktivitet	0	0	369
Køb af materielle aktiver	-4.010	-2.434	-17.686
Salg af materielle aktiver	0	0	717
Køb af associerede virksomheder	-201	0	-8.368
Køb af værdipapirer	-1.108	-40.595	0
Salg af værdipapirer	4.480	41.013	85.554
Køb af finansielle anlægsaktiver	-132	-68	-327
Salg af finansielle anlægsaktiver	0	0	903
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-971	-2.084	46.562
Fremmedfinansiering:			
Stigning i lejede deposita	222	224	905
Forøgelse af lån	0	0	6.945
Afdrag på lån	-452	-432	-1.757
Aktionærene:			
Udbetalt udbytte	0	0	-85.797
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-230	-208	-79.704
Periodens pengestrøm	13.446	-10.904	8.561
Likvider, primo	32.667	24.106	24.106
Likvider, ultimo	46.112	13.202	32.667

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 2008, hvortil der henvises.

Årsrapport 2008 indeholder den fulde beskrivelse af anvendt regnskabspraksis.

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Dan-Ejendomme Holding as koncernen har med virkning fra 1. januar 2009 implementeret IAS 1 (ajourført 2007) "Præsentation af årsregnskaber", og IFRS 8 "Driftssegmenter". Implementeringen har ikke påvirket indregning og måling, men har alene medført ændringer i de afgivne noteoplysninger og regnskabsopstillinger.

IAS 1 har ændret præsentationen af de primære opgørelser. Standarden giver mulighed for præsentation af totalindkomst-opgørelsen i en samlet opgørelse, hvilket er valgt.

IAS 8 kræver, at koncernens segmentrapportering tager afsæt i de interne driftssegmenter, hvor aktiviteterne overvåges på produkter/services, geografiske områder, større kunder eller større dattervirksomheder. Driftssegmenter, er de segmenter, som kommer til udtryk i den ledelsesrapportering, som den øverste operationelle ledelse anvender til ressourceallokering og resultatopfølgning. I modsætning hertil krævede IAS 14 en opdeling på forretningsmæssige og geografiske segmenter.

Dan-Ejendomme Holding as koncernens rapporteringspligtige driftssegmenter udgøres af de to dattervirksomheder, Dan-Ejendomme as (ejendomsforvaltning) og Dan-Ejendomsinvestering as (ejendomsbesiddelse).

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.

Noter (fortsat)

3 Segmentoplysninger

Aktiviteter 1. januar - 31. marts 2009

	<i>tkr.</i>	Ejendoms- forvaltning	Ejendoms- besiddelse	I alt
Omsætning		58.827	5.871	64.698
Intern omsætning		336	0	336
Nettoomsætning		58.491	5.871	64.362
Segmentresultat før skat		6.265	4.470	10.735
Segmentaktiver		117.274	354.246	471.520

Aktiviteter 1. januar - 31. marts 2008

	<i>tkr.</i>	Ejendoms- forvaltning	Ejendoms- besiddelse	I alt
Omsætning		53.012	5.426	58.439
Intern omsætning		331	0	331
Nettoomsætning		52.681	5.426	58.108
Segmentresultat før skat		1.619	6.213	7.832
Segmentaktiver		113.063	333.697	446.760

Afstemning af periodens resultat før skat og ophørte aktiviteter

	<i>tkr.</i>	1. kvartal	
		1/1 - 31/3	1/1 - 31/3
		2009	2008
Segmentresultat før skat for rapporteringspligtige segmenter		10.735	7.832
Ikke fordelte koncernomkostninger, centrale funktioner		-106	278
Resultat af fortsættende aktiviteter før skat, jf. resultatopgørelsen		10.629	8.110

Noter (fortsat)

4 Nedskrivningstest

Den årlige nedskrivningstest for goodwill gennemføres pr. 31. december. Pr. 31. marts 2009 har ledelsen vurderet, at der ikke er indikation på værdiforringelse af de regnskabsmæssige værdier for goodwill, og der er derfor ikke gennemført nedskrivningstest for disse aktiver pr. 31. marts 2009.

5 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 2008.

Endvidere omfatter de nærtstående parter de tilknyttede og associerede virksomheder, jf. note 8 og 9 i Årsrapport 2008, 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 de første tre måneder af 2009 omfattet finansielle indtægter på 92 tkr. mod 7 tkr. i finansielle omkostninger i tilsvarende periode i 2008 samt administrationsomkostninger på 19 tkr., mod 19 tkr. i tilsvarende periode i 2008.

De samlede mellemværender med tilknyttede virksomheder og Dan-Ejendomme Holding as udgør 31. marts 2009 et tilgodehavende på 8,1 mio. kr. mod et tilgodehavende på 14,5 mio. kr. ultimo 2008 og en gæld på 4,5 mio. kr. 31. marts 2007.

De samlede mellemværende med associerede virksomheder og koncernen udgør et tilgodehavende på 12,5 mio. kr. 31. marts 2009 mod et tilgodehavende på 12,5 mio. kr. ultimo 2008 og et tilgodehavende på 4,9 mio. kr. 31. marts 2008.

Salg af tjenesteydelser er sket til koncernens normale honorarsatser.

Der har ud over ledelsens aflønning ikke været transaktioner med direktion og bestyrelse.