

Dan-Ejendomme Holding as

Til Københavns Fondsbørs

Fondsbørsmeddelelse nr. 7/2007

Hellerup, 20. august 2007

CVR nr. 21 33 56 14

Delårsrapport 2/2007: Januar – juni (6 måneder)

Bestyrelsen for Dan-Ejendomme Holding as har i dag behandlet og godkendt koncernens regnskab pr. 30. juni 2007.

Resume:

1. halvår er forløbet tilfredsstillende, og delårsrapporten følger ledelsens forventninger.

Forventningerne for 2007 er uændrede i forhold til årsregnskabsmeddelelsen af 21. marts 2007 og delårsrapport 1/2007 af 13. april 2007.

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		Årsregnskab 2006
	1/1 - 30/6	1/1 - 30/6	1/4 - 30/6	1/4 - 30/6	
	2007	2006	2007	2006	
<i>mio. kr.</i>					

Hovedtal

Nettoomsætning	124,5	122,0	64,1	60,4	251,5
Resultat af primær drift (EBIT)	11,8	10,9	6,3	2,6	31,6
Resultat af primær drift eksklusive af- og nedskrivninger på goodwill (EBITA)	11,8	10,9	6,3	2,6	31,6
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5,0	3,0	2,5	1,5	7,8
Resultat af finansielle poster	-2,6	-2,8	-3,5	-0,7	0,9
Resultat efter skat	13,5	9,1	3,9	3,5	30,2

Investeret kapital inklusive goodwill	205,2	181,4			180,6
Investeret kapital eksklusive goodwill	193,6	173,6			170,8
Balancesum	436,7	411,9			443,2
Egenkapital	260,1	235,7			256,8
Langfristede forpligtelser	135,7	136,0			139,1
Kortfristede forpligtelser	41,0	40,2			47,3

Nøgletal (regnskabsrelaterede)

Overskudsgrad	9,5%	9,0%	9,9%	4,2%	12,6%
Afkast af investeret kapital inkl. goodwill	6,1%	5,3%			15,4%
Afkast af investeret kapital ekskl. goodwill	6,5%	5,5%			16,1%
Egenkapitalforrentning	5,2%	3,9%			12,2%
Gearing af driftsaktiver	0,7	0,7			0,7

Gennemsnitligt antal ansatte	423	406			424
------------------------------	-----	-----	--	--	-----

Nøgletal (aktierelaterede)

Antal aktier (a kr. 10)	900.000	900.000	900.000	900.000	900.000
Indtjening pr. aktie (EPS), kr.	15,00	10,13			34,00
Indre værdi, ultimo pr. aktie, kr.	288,96	261,91			285,00
Børskurs, ultimo, kr.	545,00	515,00			565,00
Udbytte pr. aktie, kr.	0,00	0,00			12,00
Price Earnings-kvotient (PE)	36,34	50,85			16,84
Kurs-/indre værdi (KI)	1,89	1,97			2,00

Delårsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som Årsrapport 2006.

Delårsrapporten er ikke revideret.

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 1. halvår 2007 været tilfredsstillende.

Driften af koncernens investeringsejendomme er ligeledes forløbet tilfredsstillende.

Omsætningen i 1. halvår 2007 udgjorde 124,5 mio. kr. mod 122,0 mio. kr. i 1. halvår 2006.

Resultatet af den primære drift, udgjorde i 1. halvår 2007 11,8 mio. kr. mod 10,9 mio. kr. i den tilsvarende periode i 2006. I første halvår 2006 indgik lejeindtægter fra ejendommen Kristineberg 3, København Ø, med ca. 1,0 mio. kr. i resultatet af primær drift. Ejendommen er afhændet pr. 1. april 2006 og provenuet er placeret i værdipapirer.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme udgjorde 5,0 mio. kr. i 1. halvår 2007 mod 3,0 mio. kr. i 1. halvår 2006.

Nedsættelsen af selskabsskatteprocenten fra 28% til 25% pr. 1. januar 2007 har medført en reduktion af udskudt skat pr. 1. januar 2007 med 2,7 mio. kr. og en positiv korrektion af den beregnede skat for 1. kvartal 2007 med 0,3 mio. kr. På årsbasis forventes en effektiv skatteprocent på ca. 25%.

Koncernresultatet efter skat udgjorde i 1. halvår 2007 13,5 mio. kr. mod 9,1 mio. kr. i den tilsvarende periode i 2006.

Egenkapitalen udgjorde 30. juni 2007 260,0 mio. kr. mod 256,8 mio. kr. ultimo 2006 og 235,7 mio. kr. 30. juni 2006.

Fremtidsudsigter

Forventningerne for 2007 er uændrede i forhold til årsregnskabsmeddelelsen af 21. marts 2007 og delårsrapport 1/2007 af 13. april 2007.

For regnskabsåret 2007 forventer koncernen en omsætning på niveau med 2006 og et resultat af primær drift på 29 - 33 mio. kr. Koncernen forventer et resultat før skat på 42 - 46 mio. kr. under forudsætning af en positiv værdiregulering af investeringsejendommene med 10 mio. kr.

Fondsbørsmeddelelser 1. januar – 20. august 2007

21.03.2007	Meddelelse vedrørende årsrapporten for 2006
21.03.2007	Ændring i selskabets direktion
26.03.2007	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
13.04.2007	Delårsrapport 1/2007: Januar - marts (3 måneder)
13.04.2007	Forløb af ordinær generalforsamling
04.06.2007	Aktiekapital og stemmerettigheder
20.08.2007	Delårsrapport 2/2007: Januar - juni (6 måneder)

Finanskalender 2007

27.11.2007	Delårsrapport 3/2007: Januar - september (9 måneder)
------------	--

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 30. juni 2007 for Dan-Ejendomme Holding as.

Delårsrapporten er urevideret og aflagt i overensstemmelse med indregnings- og målingsbestemmelserne i de internationale regnskabsstandarder (IFRS) og danske oplysningskrav til delårsrapporteringen 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. 30. juni 2007 samt af resultatet af koncernens aktiviteter i perioden 1. januar – 30. juni 2007.

Hellerup, den 20. august 2007.

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 - 31. marts

Resultatopgørelse

	År til dato		2. kvartal		Årsregnskab 2006
	1/1 - 30/6 2007	1/1 - 30/6 2006	1/4 - 30/6 2007	1/4 - 30/6 2006	
<i>tkr.</i>					
Nettoomsætning	124.523	121.965	64.066	60.367	251.530
Eksterne omkostninger	-22.500	-23.672	-12.011	-12.371	-45.865
Personaleomkostninger	-88.074	-85.160	-44.692	-44.330	-169.539
Af- og nedskrivninger	-2.108	-2.195	-1.049	-1.107	-4.542
Resultat af primær drift	11.841	10.938	6.314	2.559	31.584
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme	5.000	3.000	2.500	1.500	7.762
Avance ved salg af investeringsejendom	0	1.500	0	1.500	1.500
Resultat før finansielle poster	16.841	15.438	8.814	5.559	40.846
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	32	0	-101	0	0
Finansielle indtægter	4.926	3.436	2.090	2.511	7.079
Finansielle omkostninger	-7.508	-6.239	-5.611	-3.198	-6.161
Resultat før skat	14.291	12.635	5.192	4.872	41.764
Skat af årets resultat	-810	-3.530	-1.290	-1.360	-11.600
Årets resultat	13.481	9.105	3.902	3.512	30.164

Delårskoncernregnskab (fortsat)

1. januar - 31. marts

Balance

<i>tkr.</i>	30/6 2007	30/6 2006	31/12 2006
Aktiver			
Langfristede aktiver			
Goodwill	11.584	7.817	9.752
Investeringsejendomme	188.480	171.894	180.061
Driftsmidler	9.144	8.417	7.906
	209.208	188.128	197.719
Andre langfristede aktiver			
Kapitalandele i associerede virksomheder	526	306	306
Ansvarlig indskudskapital i associerede virksomheder	2.874	2.788	2.831
Udskudte skatteaktiver	36	0	36
Bindingspligtige hens. i Grundejernes Inv.fond	4.419	4.378	4.419
Huslejedeposita	2.882	2.694	2.645
	10.737	10.166	10.237
Langfristede aktiver i alt	219.945	198.294	207.956
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender	17.143	17.320	14.549
Mellemregning med kunder	9.076	6.016	5.366
Værdipapirer	176.292	132.848	184.540
Likvide beholdninger	14.255	57.432	30.765
Kortfristede aktiver i alt	216.766	213.616	235.220
Aktiver i alt	436.711	411.910	443.176

Passiver

Egenkapital			
Selskabskapital	9.000	9.000	9.000
Overført resultat	251.063	226.715	236.988
Foreslået udbytte	0	0	10.788
Egenkapital i alt	260.063	235.715	256.776
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
Udskudt skat	22.906	24.622	25.650
Kreditinstitutter	95.910	96.726	96.818
Udvendig vedligeholdelse efter skat	3.473	3.629	3.798
Indvendig vedligeholdelse efter skat	5.371	3.694	5.158
Lejedeposita	8.030	7.279	7.686
	135.690	135.950	139.110
Kortfristede forpligtelser			
Kreditinstitutter	1.719	1.642	1.604
Mellemregning med kunder	10.248	11.024	16.755
Anden gæld	28.991	27.579	28.931
	40.958	40.245	47.290
Forpligtelser i alt	176.648	176.195	186.400
Passiver i alt	436.711	411.910	443.176

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital

	30/6 2007	30/6 2006	31/12 2006
<i>tkr.</i>			
Egenkapital pr. 1. januar	256.776	236.766	236.766
Resultat	13.481	9.105	30.164
Salg af kapitalandele	606	620	622
Udloddet udbytte	-10.800	-10.776	-10.776
Egenkapital i alt	260.063	235.715	256.776