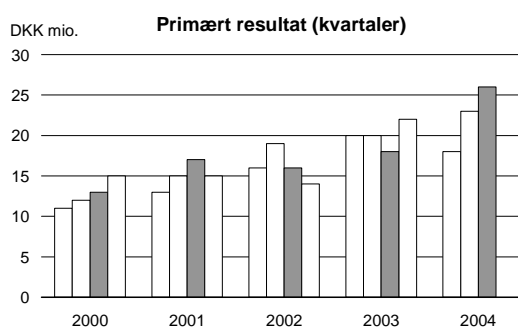
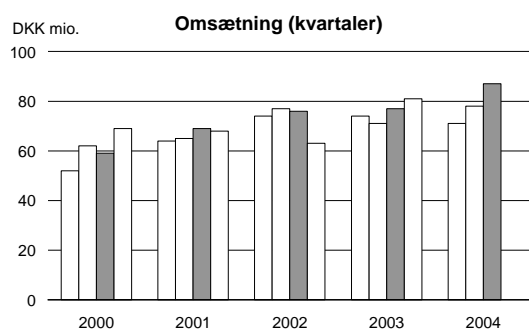


Rapport for 1.-3. kvartal 2004

Primært resultat på DKK 67 mio. – det bedste nogensinde Fortsat forventning om fremgang på ca. 15% i primært resultat for 2004

- Primært resultat blev DKK 67 mio. mod DKK 58 mio. samme periode sidste år.
- Udlejningsprocent fortsat over 97.
- Vækst i investeringsejendomme på 41% til DKK 3,8 mia. siden årsskiftet.
- For 2004 fastholdes forventningerne om en omsætning på DKK 330-370 mio. og et primært resultat på niveauet DKK 90-100 mio., svarende til en fremgang i primært resultat på ca. 15% i forhold til 2003, der var Jeudans hidtil bedste.



Yderligere oplysninger:

Niels Heering, bestyrelsesformand, tlf. 3341 4141
Per W. Hallgren, adm. direktør, tlf. 7010 6070



Mio. DKK	3. kvrt. 2004	3. kvrt. 2003	1.-3. kvrt. 2004	1.-3. kvrt. 2003	2003
----------	------------------	------------------	---------------------	---------------------	------

Resultatoppgørelse

Omsætning	87	77	237	223	303
Bruttoresultat	54	44	147	136	183
Resultat før finansielle poster (EBIT)	49	40	132	123	165
Primært resultat (før kurs- og værdireg.)	26	18	67	58	80
Kurs- og værdiregulering, netto	-48	6	-20	-16	80
Resultat før skat	-22	24	47	42	160
Resultat	-16	17	33	29	112

Balance (ultimo)

Investeringsejendomme	3.848	2.716	3.848	2.716	2.721
Samlede aktiver	4.103	2.777	4.103	2.777	2.789
Egenkapital	1.542	916	1.542	916	1.004

Pengestrømme

Fra drift			47	47	47
Fra investeringer			-1.243	-630	-544
Fra finansiering			1.197	234	171
Pengestrømme i alt			1	-349	-327

Nøgletal

Primært resultat/egenkapital primo (p.a.)	%	8,9	8,6	8,9
Primært resultat/omsætning	%	28,3	26,2	26,5
Forrentning af egenkapital (ROE, p.a.)	%	3,9	4,4	12,0
Egenkapitalandel, ultimo	%	37,6	33,0	36,0
Rentedækning	x	2,03	1,91	1,94
Resultat pr. aktie (EPS, p.a.)	DKK	10,1	10,2	29,3
Pengestrømme pr. aktie (CFPS, p.a.)	DKK	14,3	16,3	12,2
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	360,3	261	292
Indre værdi, ultimo (IV)	DKK	267	238	261
Pris/indre værdi (P/IV)	x	1,35	1,10	1,12
Antal aktier, gns. (1.000)		4.328	3.845	3.845
Antal aktier, ultimo (1.000)		5.775	3.845	3.845



Udviklingen i 1.-3. kvartal 2004

Omsætningen i 1.-3. kvartal udgjorde DKK 237 mio. mod DKK 223 mio. samme periode sidste år, og det primære resultat (før kurs- og værdireguleringer) blev på DKK 67 mio. mod DKK 58 mio.

De store investeringer i 2004 slår nu igennem og giver et niveauskift i indtjeningen.

Det primære resultat var således i tredje kvartal 45% højere end i første kvartal.

Resultatet svarer til forventningerne, og bestyrelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Aktieprisen noteret på Københavns Fondsbørs var DKK 360,33 pr. 30. september 2004. Jeudans markedsværdi udgjorde hermed knap DKK 2,1 mia.

Resultatopgørelsen

Omsætningen i årets første tre kvartaler udgjorde som nævnt DKK 237 mio. mod DKK 223 mio. i samme periode året før.

Jeudan har fastholdt et højt udlejningsniveau og havde ved udgangen af september 2004 ledige arealer svarende til 2,8% af de samlede indtægter. Dette kan ses i forhold til Københavns generelle tomgangsprocent for kontorlejemål, som senest er opgjort af Ejendomsforeningen Danmark til 8,4.

I Serviceområdet, der omfatter ejendoms-service og byggeaktiviteter, udgjorde omsætningen DKK 70 mio., svarende til en stigning på ca. 6% i forhold til samme periode sidste år.

Koncernens *driftsomkostninger* udgjorde DKK 90 mio., hvilket er en stigning på 3% i forhold til samme periode sidste år.

Periodens *bruttoresultat* udgjorde DKK 147 mio., svarende til 62% af omsætningen, hvilket er på niveau med samme periode sidste år.

Administrationsomkostningerne udgjorde DKK 15 mio., hvilket er DKK 2 mio. højere end samme periode sidste år.

De finansielle poster (netto) var DKK -65 mio., stort set som i samme periode 2003.

Det primære resultat udgjorde herefter DKK 67 mio., svarende til en stigning på 15% i forhold til samme periode sidste år.

Kurs- og værdireguleringer (netto) udgjorde DKK -20 mio. for de første tre kvartaler 2004 (DKK -16 mio. i samme periode sidste år). Posten indeholder realiseret gevinst/tab på finansielle forpligtelser, realiseret gevinst/tab ved salg af ejendomme og urealiserede reguleringer af finansielle forpligtelser til dagsværdi.

De væsentligste poster udgøres af realiseret tab på finansielle forpligtelser på DKK 16 mio. ved omlægning til lavere rente af realkreditlån og pengeinstitutlån for omkring DKK 1 mia. i april, afholdte stempelomkostninger til nye lån m.m. på DKK 10 mio. og gevinst ved salg af ejendomme på DKK 7 mio.

Opgørelse af Koncernens finansielle forpligtelser til dagsværdi medførte en urealiseret regulering på DKK -38 mio. i forhold til 30. juni 2004 og en samlet regulering på DKK -2 mio. for de første tre kvartaler.



Herefter udgjorde *resultatet før skat* DKK 47 mio. i årets første tre kvartaler mod DKK 42 mio. i samme periode sidste år.

Resultat før skat er faldet med DKK -22 mio. i forhold til 30. juni 2004. Den væsentligste årsag hertil er faldet i renteniveauet, der som omtalt ovenfor medførte en urealiseret regulering af Koncernens finansielle forpligtelser til dagsværdi på DKK -38 mio. for 3. kvartal.

Dagsværdien af gælden opgøres hvert kvartal, mens dagsværdien af ejendommene kun opgøres årligt (jf. Koncernens anvendte regnskabspraksis).

Resultatet efter skat blev DKK 33 mio. mod DKK 29 mio.

Balancen

Værdien af *investeringsejendommene* udgjorde ultimo september DKK 3.848 mio., svarende til en stigning på 41% i forhold til årsskiftet. Stigningen relaterer sig til periodens foretagne ejendoms køb og -salg.

DKK mio.	Overtagelse	Køb	Salg
Oslo Plads 12-16	1. apr. 2004	181	
Bredgade 34	1. apr. 2004	66	
H. C. Andersens Boulevard 44-46	1. jun. 2004	42	
Portefølje fra E/S Norden A/S	1. jul. 2004	1.240	
Borgmester Fischers Vej 5A-F	1. jul. 2004		219
Bygstubben 2/Skelstedet 16	1. jul. 2004		3
Borgmester Christiansensgade 51	15. jul 2004		10
Lyngby Hovedgade 54A	1. aug. 2004		13
5 boliger på Holmen	Løbende		38
I alt		1.529	283

Tilgodehavender udgjorde pr. 30. september 2004 DKK 218 mio. mod DKK 49 mio. ved årsskiftet. Stigningen kan henføres til den igangværende byggesag på Øster Farimagsgade 5, hvor Jeudan er ved at indrette næsten 60.000 m² til Københavns Universitet.

Likvide beholdninger androg pr. 30. september 2004 DKK 19 mio. mod DKK 9 mio. ved årsskiftet.

Egenkapitalen udgjorde pr. 30. september 2004 DKK 1.542 mio. mod DKK 1.004 mio. ved årsskiftet. Jeudan gennemførte ultimo andet kvartal en kapitaludvidelse med et provenu på DKK 0,5 mia.

Aktiernes *indre værdi* udgjorde DKK 267 ultimo september (DKK 238 året før), hvilket medfører en P/IV på 1,35.

Gældsforpligtelserne udgjorde DKK 2.472 mio. ved udgangen af tredje kvartal, hvilket er en stigning på DKK 767 mio. i forhold til udgangen af 2003. Stigningen kan i al væsentlighed henføres til finansiering af de i perioden foretagne nettoinvesteringer.

Pengestrømme og likviditet

Pengestrømme fra *driften* udgjorde DKK 47 mio. (DKK 47 mio. i samme periode sidste år), mens pengestrømmene fra *investeringer*, der i al væsentlighed dækker over periodens køb og salg af ejendomme, var DKK -1.243 mio. (DKK -630 mio.).

Efter pengestrømme fra *finansiering* på DKK 1.197 mio. (DKK 234 mio.), hvor kapitaludvidelse samt optagelse af realkreditfinansiering i forbindelse med ejendoms køb er de væsentligste poster, udgjorde de samlede pengestrømme DKK 1 mio. (DKK -349 mio.).

Likviditetsberedskabet (inkl. trækingsretigheder) var DKK 40 mio. pr. 30. september 2004 mod DKK 17 mio. på samme tidspunkt sidste år og DKK 39 mio. ved årsskiftet.



Forventninger 2004

For 2004 forventer Jeudan fortsat en omsætning på ca. DKK 330-370 mio. (2003: DKK 303 mio.) og et primært resultat på niveauet DKK 90-100 mio., en stigning på DKK 10-20 mio. i forhold til 2003 (DKK 80 mio.), som var Jeudans hidtil bedste år.

Udlejningsprocenten forventes fastholdt på niveauet 97, og priserne ved genudlejning forventes stort set uændrede.

Renten på størstedelen af Koncernens finansiering er fastlåst over en årrække, og finansieringsomkostningerne i 2004 er derfor tilnærmelsesvis kendte.

Ud fra de aktuelle markedsforhold er der grund til at forvente en neutral eller mindre positiv nettoregulering af ejendommenes værdi ved den årlige opgørelse heraf ved afslutningen af årsregnskabet for 2004.

Den samlede regulering af Koncernens finansielle forpligtelser til dagsværdi for 2004 afhænger af den fremtidige renteutvikling. Med den nuværende finansiering vil en rentændring svarende til et kurspoint betyde en kursregulering på DKK 15 mio.

Estimat 2005/2006

Den pr. 1. juli 2004 erhvervede portefølje fra EjendomsSelskabet Norden A/S indeholder en højere tomgang end Jeudans generelle niveau. Jeudan forventer imidlertid, at hele porteføljen vil nå Koncernens generelle udlejningsniveau på 97-98% i 2005.

I ejendommen Øster Farimagsgade 5, der er under ombygning, forventes halvdelen af det areal, som er udlejet til Center for Sundhed og Samfund (Københavns Univer-

sitet), overdraget i januar 2005, og det resterende areal i august 2005.

En væsentlig del af Øster Farimagsgade 5's areal vil således først generere lejeindtægter i løbet af 2005 og får dermed først fuld effekt i 2006, ligesom øvrige ejendomsinvesteringer foretaget i 2004 først vil få fuld effekt i 2005/2006.

På den baggrund estimerer Jeudan fortsat (jf. emissionsprospekt juni 2004) et primært resultat i 2005 på DKK 120-130 mio. på grundlag af en omsætning på DKK 375-425 mio. og et primært resultat på DKK 130-145 mio. i 2006 på grundlag af en omsætning på DKK 400-450 mio.

I estimatet indgår ikke virkningen af yderligere ejendomsinvesteringer. En hel eller delvis udnyttelse af Koncernens opkøbskapacitet vil således bidrage yderligere til det primære resultat med op til DKK 20-30 mio. om året.

De her beskrevne forventninger til den fremtidige udvikling er forbundet med usikkerhed og risici, som blandt andet – men ikke udelukkende – omfatter de faktorer, som er beskrevet i Jeudans årsrapporter og senest i emissionsprospektet juni 2004. Disse og andre faktorer kan indebære, at den faktiske udvikling afviger væsentligt fra forventningerne.

Kvartalsrapporten

Kvartalsrapporten er ikke revideret. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2003.

På de følgende sider findes koncernens resultatopgørelse, balance i hovedtal, egenkapitalforklaring, pengestrømsopgørelse og hovedtal på kvartalsbasis.



Finanskalender

31. dec. 2004 Regnskabsåret slutter
02. mar. 2005 Årsregnskabsmeddelelse
06. apr. 2005 Generalforsamling
10. maj 2005 Rapport for 1. kvartal
16. aug. 2005 Rapport for 1.-2. kvartal
09. nov. 2005 Rapport for 1.-3. kvartal

Resultatopgørelse

DKK 1.000	3. kvrt. 2004	3. kvrt. 2003	1.-3. kvrt. 2004	1.-3. kvrt. 2003	2003
Omsætning	87.447	77.331	236.640	222.616	302.572
Driftsomkostninger	-33.630	-33.253	-89.955	-87.026	-119.331
Bruttoresultat	53.817	44.078	146.685	135.590	183.241
Administrationsomkostninger	-5.295	-4.357	-15.093	-13.071	-18.210
Resultat før finansielle poster (EBIT)	48.522	39.721	131.592	122.519	165.031
Renteindtægter og lignende indtægter	417	16	731	1.957	2.409
Renteomkostninger og lignende omk.	-23.203	-22.028	-65.411	-66.253	-87.305
Resultat før kurs- og værdiregulering	25.736	17.709	66.912	58.223	80.135
Kurs- og værdiregulering, netto	-48.064	6.105	-20.173	-16.179	80.247
Resultat før skat	-22.328	23.814	46.739	42.044	160.382
Skat	6.678	-7.127	-13.835	-12.550	-47.885
Resultat	-15.650	16.687	32.904	29.494	112.497

Balance (hovedposter)

DKK 1.000	30. sep. 2004	30. sep. 2003	31. dec. 2003
AKTIVER			
Immaterielle anlægsaktiver	133	443	353
Investeringsejendomme	3.848.414	2.715.731	2.721.139
Andre materielle anlægsaktiver	7.901	9.448	8.942
Materielle anlægsaktiver i alt	3.856.315	2.725.179	2.730.081
Finansielle anlægsaktiver	9.510	734	791
Anlægsaktiver i alt	3.865.958	2.726.356	2.731.225
Tilgodehavender	217.905	48.845	48.660
Likvide beholdninger	18.907	2.110	9.283
Omsætningsaktiver i alt	236.812	50.955	57.943
Aktiver i alt	4.102.770	2.777.311	2.789.168
PASSIVER			
Egenkapital	1.542.180	915.766	1.003.699
Hensatte forpligtelser	88.802	62.523	80.571
Langfristede gældsforpligtelser	2.092.575	1.500.728	1.464.939
Kortfristede gældsforpligtelser	379.213	298.294	239.959
Passiver i alt	4.102.770	2.777.311	2.789.168

Egenkapitalens udvikling

DKK 1.000	Aktie- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for dagsværdi af inve- sterings- aktiver	Overført resultat	Foreslået udbytte for regn- skabsåret	Egenkapital i alt
1. januar 2003	384.525	60.996	34.171	395.831	26.917	902.440
Udloddet udbytte	–	–	–	495	-26.917	-26.422
Køb af egne aktier	–	–	–	-18.582	–	-18.582
Salg af egne aktier	–	–	–	36.665	–	36.665
Afregnede aktieoptioner	–	–	–	-2.889	–	-2.889
Årets resultat	–	–	57.237	24.498	30.762	112.497
Overførsel	–	–	-1.656	1.656	–	–
Skat ved salg af egne aktier	–	–	–	-10	–	-10
1. januar 2004	384.525	60.996	89.752	437.664	30.762	1.003.699
Aktieemission	192.982	357.018	–	–	–	550.000
Omkostninger ved emission modregnet i overkurs	–	-9.343	–	–	–	-9.343
Udloddet udbytte	–	–	–	–	-30.762	-30.762
Køb af egne aktier	–	–	–	-28.646	–	-28.646
Salg af egne aktier	–	–	–	27.132	–	27.132
Afregnede aktieoptioner	–	–	–	-4.841	–	-4.841
Periodens resultat	–	–	-1.324	34.228	–	32.904
Overførsel	–	–	23.823	-23.823	–	–
Skat af egenkapitalbevægelser	–	623	–	1.414	–	2.037
30. september 2004	577.507	409.294	112.251	443.128	–	1.542.180

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	1.-3. kvrt. 2004	1.-3. kvrt. 2003
Driftsmæssige aktiviteter:		
Resultat før skat	46.739	42.044
Urealiseret kursgevinst/kurstab, netto	-5.613	6.272
Regnskabsmæssige afskrivninger/nedskrivninger	4.138	2.676
Betalt selskabsskat	-5.194	-4.668
Ændringer:		
Tilgodehavender	-4.688	3.387
Hensat til vedligehold	-123	451
Deposita	1.932	4.571
Anden gæld og periodeafgrænsningsposter m.v.	9.331	-7.641
Driftsmæssige aktiviteter i alt	46.522	47.092
Investeringsaktiviteter:		
Igangværende ombygninger	-76.555	-18.597
Forbedringer investeringsejendomme	-29.007	-29.045
Køb af investeringsejendomme, inkl. deposita m.m.	-1.340.617	-594.778
Salg af investeringsejendomme, inkl. deposita m.m.	218.366	3.406
Driftsmateriel og inventar, netto	-1.314	-2.958
Værdipapirer og kapitalandele, netto	-13.660	11.978
Investeringsaktiviteter i alt	-1.242.787	-629.994
Finansieringsaktiviteter:		
Aktieemission, netto	540.657	-
Optagelse/indfrielse(-) af lån, netto:		
Realkredit	647.161	278.169
Finansieringsinstitutter	15.865	-29.948
Afdrag på lån:		
Realkredit	-31.123	-20.504
Finansieringsinstitutter	-4.634	-4.501
Udlodning af udbytte	-30.762	-26.422
Likvide midler som er deponeret eller pantsat	-9.838	-800
Ændring af kassekredit maksimum	70.000	38.000
Finansieringsaktiviteter i alt	1.197.326	233.994
Ændringer i alt	1.061	-348.908
Likviditetsberedskab primo (inkl. trækingsrettigheder)	38.666	365.764
Likviditetsberedskab ultimo (inkl. trækingsrettigheder)	39.727	16.856
Afstemning til regnskab:		
Kassekredit maksimum	227.000	195.000
Likvide midler ifølge regnskab	18.907	2.110
Likvide midler der er deponeret eller pantsat	-17.230	-800
Træk på kassekreditter	-188.950	-179.454
Likviditetsberedskab ultimo (inkl. trækingsrettigheder)	39.727	16.856



Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	1. kv. 2003	2. kv. 2003	3. kv. 2003	4. kv. 2003	1. kv. 2004	2. kv. 2004	3. kv. 2004	4. kv. 2004
Resultatopgørelse								
Omsætning	74	71	77	81	71	78	87	.
Bruttoresultat	45	47	44	47	44	49	54	.
Resultat før finansielle poster (EBIT)	41	42	40	42	38	45	49	.
Resultat før kurs- og værdireg.	20	20	18	22	18	23	26	.
Kurs- og værdiregulering, netto	-9	-13	6	96	-9	37	-48	.
Resultat før skat	11	7	24	118	9	60	-22	.
Resultat	8	5	17	82	7	42	-16	.
Balance (ultimo)								
Investeringsejendomme	2.671	2.676	2.716	2.721	2.737	2.833	3.848	.
Samlede aktiver	2.750	2.742	2.777	2.789	2.820	3.697	4.103	.
Egenkapital	908	886	916	1.004	980	1.557	1.542	.

Jeudan er Danmarks største børsnoterede ejendomsvirksomhed. Koncernen investerer i og driver større kontor- og boligejendomme i København. Koncernen har desuden et bredt udbud af rådgivnings-, service- og entreprenørydelser.

Strategien sigter mod fortsat vækst og lønsomhed, baseret på kerneværdierne ordentlighed, dygtighed og tilgængelighed.

Jeudans omsætning er over DKK 300 mio. om året, aktiverne udgør ca. DKK 4 mia., og egenkapitalen er DKK 1,6 mia. Koncernen har ca. 135 medarbejdere. www.jeudan.dk.