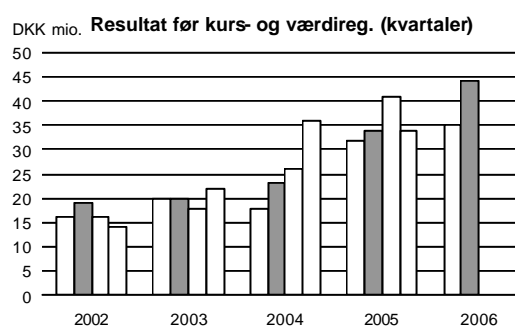
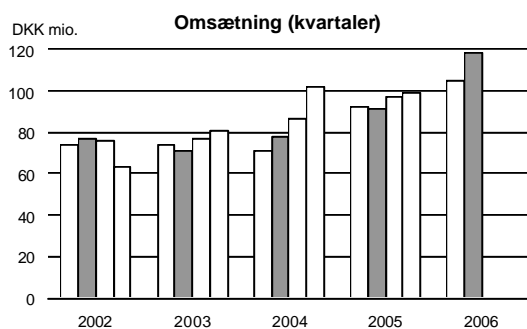


Delårsrapport for 1.-2. kvartal 2006

Vækst i omsætning og resultat før kurs- og værdireguleringer som forventet

- Omsætningsfremgang på 22% til DKK 223 mio. i 1. halvår 2006.
- Resultat før kurs- og værdireguleringer på DKK 79 mio., svarende til en stigning på 19% i forhold til samme periode sidste år.
- Udlejningsprocent på 99.
- Resultat før skat på DKK 171 mio. mod DKK 45 mio. samme periode sidste år.
- Forrentning af egenkapitalen på 11,3% p.a.
- For 2006 fastholdes forventningerne om et resultat før kurs- og værdireguleringer på niveauet DKK 150-160 mio. (2005: DKK 141 mio.).



Yderligere oplysninger:

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

DKK mio.	2. kvrt. 2006	2. kvrt. 2005	1.-2. kvrt. 2006	1.-2. kvrt. 2005	2005
----------	------------------	------------------	---------------------	---------------------	------

Resultatopgørelse

Nettoomsætning	118	91	223	183	379
Bruttoresultat	75	61	141	125	255
Resultat før finansielle poster (EBIT)	68	56	127	114	232
Resultat før kurs- og værdireguleringer	44	34	79	66	141
Kurs- og værdiregulering, netto	26	3	92	-21	752
Resultat før skat	70	37	171	45	893
Periodens resultat	51	33	124	39	650

Balance (ultimo)

Investeringsejendomme	5.172	3.811	5.172	3.811	4.931
Samlede aktiver	5.687	4.360	5.687	4.360	5.380
Egenkapital	2.247	1.557	2.247	1.557	2.175
Forpligtelser	3.440	2.803	3.440	2.803	3.205

Pengestrømme

Driftsaktiviteter	37	48	72	59	118
Investeringsaktiviteter	-32	268	-271	255	30
Finansieringsaktiviteter	54	-280	81	-256	-389
Pengestrømme i alt	59	36	-118	58	-241

Nøgletal

Res. før kurs- og værdireg./egenkapital primo (p.a.)	%	7,3	8,4	9,0
Res. før kurs- og værdireg./nettoomsætning	%	35,5	36,3	37,2
Forrentning af egenkapital (ROE, p.a.)	%	11,3	5,0	35,1
Egenkapitalandel, ultimo	%	39,5	35,7	40,4
Rentedækning	x	2,43	2,31	2,43
Resultat pr. aktie (EPS, p.a.)	DKK	42,8	13,4	113,0
Pengestrømme pr. aktie (CFPS, p.a.)	DKK	24,9	20,5	20,4
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	629	489	605
Indre værdi, ultimo (IV)	DKK	389	270	377
Pris/indre værdi (P/IV)	x	1,62	1,81	1,61
Antal aktier, gns. (1.000)		5.775	5.775	5.775
Antal aktier, ultimo (1.000)		5.775	5.775	5.775

Resultatposter (DKK mio.)	Segmenter					
	Investerings- ejendomme 1.-2. kv. 06	Investerings- ejendomme 1.-2. kv. 05	Service 1.-2. kv. 06	Service 1.-2. kv. 05	Koncern 1.-2. kv. 06	Koncern 1.-2. kv. 05
Nettoomsætning	159,5	145,5	74,5	49,2	222,6	182,6
Driftsomkostninger	-27,0	-27,0	-66,3	-42,9	-81,9	-57,8
Bruttoresultat	132,5	118,5	8,2	6,3	140,7	124,8
Administrationsomkostninger	-10,8	-9,0	-2,5	-2,2	-13,3	-11,2
Resultat før finansielle poster	121,7	109,5	5,7	4,1	127,3	113,6
Finansielle poster netto	-48,5	-47,3	0,0	0,0	-48,5	-47,3
Resultat før kurs- og værdireguleringer	73,2	62,2	5,7	4,1	78,9	66,3

Udviklingen i 1.-2. kvartal 2006

Omsætningen steg 22% til DKK 223 mio. i forhold til samme periode sidste år, og resultat før kurs- og værdireguleringer steg 19% til DKK 79 mio.

Resultatet er i overensstemmelse med forventningerne, og bestyrelsen anser det for tilfredsstillende.

Resultatopgørelsen

Ejendomssegmentets *omsætning* udgjorde DKK 160 mio. mod DKK 145 mio. i samme periode sidste år.

Omsætningsvæksten kan tilskrives nettotilgangen af nye ejendomme. Ejendomssegmentet har endvidere fastholdt et tilfredsstillende udlejningsniveau og havde ved udgangen af juni 2006 en udlejningsprocent på godt 99 målt på indtægter. Hertil kommer projektejendommene Sankt Annæ Plads 13, Frederiksborggade 20-22 og Gøttersgade 160, som p.t. er under ombygning. Udlejningsprocenten for kontorlokaler i København, opgjort af Ejendomsforeningen Danmark, andrager ultimo juni 96,7.

Aktivitetsniveauet i Servicesegmentet har været stigende. Servicesegmentets omsætning blev på DKK 75 mio. mod DKK 49 mio. samme periode sidste år.

Koncernens *driftsomkostninger* udgjorde DKK 82 mio. mod DKK 58 mio. samme periode sidste år.

I ejendomssegmentet er driftsomkostningerne trods omsætningsstigningen fastholdt på samme niveau som den tilsvarende periode sidste år.

Stigningen kan derfor alene henføres til væksten i aktivitetsniveauet i Servicesegmentet og dermed stigende produktionsomkostninger.

Koncernens *bruttoresultat* udgjorde DKK 141 mio. mod DKK 125 mio. samme periode sidste år. Ejendomssegmentets bruttoresultat udgjorde DKK 132 mio., svarende til en stigning på 12% i forhold til samme periode sidste år og for Servicesegmentet udgjorde det DKK 8 mio., hvilket er en stigning på 30% i forhold til samme periode sidste år.

Administrationsomkostningerne udgjorde DKK 13 mio., svarende til en stigning på DKK 2 mio. i forhold til samme periode sidste år. Stigningen kan henføres til en udvidelse af organisationen i de kundevedtatte funktioner.

De finansielle poster (netto) var DKK -48 mio. mod DKK -47 mio. samme periode sidste år. I samme periode er den nettoeren-

tebærende gæld steget med godt DKK 300 mio.

Det primære resultat udgjorde herefter DKK 79 mio., svarende til en stigning på 19% i forhold til samme periode sidste år.

Kurs- og værdireguleringer (netto) udgjorde DKK 92 mio. mod DKK -21 mio. samme periode sidste år.

Den stigende rente har medført en positiv urealiseret kursregulering af Koncernens finansielle forpligtelser på DKK 88 mio.

Værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi foretages én gang årligt ved udgangen af kalenderåret, hvorfor der i delårsrapporten ikke er foretaget revurdering af ejendommenes dagsværdi i forhold til opgørelsen pr. 31. december 2005.

Resultatet for 1. halvår udgjorde herefter DKK 171 mio. *før skat* mod DKK 45 mio. samme periode sidste år, og *efter skat* androg det DKK 124 mio. mod DKK 39 mio. samme periode sidste år.

Balancen

Den bogførte værdi af *investeringsejendommene* inkl. igangværende ombygninger udgjorde ultimo juni DKK 5.486 mio., svarende til en stigning på 37% i forhold til samme periode sidste år. Stigningen relaterer sig til de i 2005 og 2006 foretagne ejendomshandler samt værdiregulering af Koncernens ejendomme ved årsskiftet 2005.

Siden årsskiftet har stigningen været på DKK 297 mio. eller 6%. Stigningen i 2006 kan henføres til Jeudans køb af Dampfærgevej 21 pr. 31. januar 2006 samt indretningen af Øster Farimagsgade 5 til Københavns Universitet.

Tilgodehavender udgjorde pr. 30. juni 2006 DKK 37 mio. mod DKK 264 mio. samme periode sidste år og mod DKK 42 mio. ved årsskiftet.

Likvide beholdninger androg pr. 30. juni 2006 DKK 150 mio. mod DKK 81 mio. samme periode sidste år og mod DKK 136 mio. ved årsskiftet. Den likvide beholdning relaterer sig til deponerede midler i forbindelse med salg af ejerlejligheder.

Egenkapitalen udgjorde pr. 30. juni 2006 DKK 2.247 mio. mod DKK 1.557 mio. pr. 30. juni 2005 og mod DKK 2.175 mio. ved årsskiftet.

De langfristede forpligtelser udgjorde DKK 2.804 mio. mod DKK 2.556 mio. pr. 30. juni 2005 og mod DKK 2.692 mio. ved årsskiftet. Stigningen siden årsskiftet kan henføres til hjemtagelse af realkreditlån på investeringer foretaget i 2006.

De kortfristede forpligtelser udgjorde DKK 636 mio. mod DKK 247 mio. pr. 30. juni 2005 og mod DKK 514 mio. ved årsskiftet.

Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen fra *driftsaktiviteterne* udgjorde DKK 72 mio. (DKK 59 mio. i samme periode sidste år), svarende til DKK 24,9 i pengestrømme pr. aktie p.a.

Likviditetspåvirkningen af *nettoinvesteringsaktiviteter*, der dækker over periodens investering i og salg af ejendomme, var DKK -271 mio. (DKK 255 mio.).

Efter likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* på DKK 81 mio. (DKK -256 mio.), udgjorde ændringen i de samlede pengestrømme DKK -118 mio. (DKK 58 mio.).

Likviditetsberedskabet (inkl. trækningstigheder) var DKK 153 mio. pr. 30. juni 2006 mod DKK 85 mio. på samme tidspunkt sidste år. Hertil kommer betydelige finansieringstilsagn.

Nyt hovedsæde

Jeudan har igangsat en gennemgribende renovering af ejendommen Sankt Annæ Plads 13, hvor Jeudan blandt andet indretter sit kommende hovedsæde. Ejendommen bliver indrettet som et moderne og tidssvarende kontorhus, der kommer til at huse Jeudan og en række andre erhvervsvirksomheder. Det er planen, at ejendommen skal stå klar til indflytning i løbet af 1. kvartal 2007.

Forventninger 2006

For 2006 forventes en nettoomsætning på niveauet DKK 425-450 mio. (2005: DKK 379 mio.) og et resultat før kurs- og værdireguleringer på niveauet DKK 150-160 mio. (2005: 141 mio.).

Jeudans finansiering består af realkreditfinansiering med renteloft samt realkredit- og bankfinansiering med fast rente i en lang årrække, hvorfor rentestigninger vil have en begrænset påvirkning på Koncernens finansieringsomkostninger.

Jeudan vil fortsætte bestræbelserne på at øge ejendommens værdi gennem bygningsforbedringer og effektivisering af driften. Herved dannes grundlag for positive værdireguleringer af ejendommens værdi ved den årlige opgørelse heraf ved udgangen af 2006. Hertil kan komme værdireguleringer som følge af udviklingen i priserne på ejendomsmarkedet.

Reguleringen af værdien af Koncernens gældsforpligtelser afhænger af renteutviklingen i 2006.

Der er i forventningerne ikke taget højde for en eventuel anvendelse af en større eller mindre del af opkøbskapaciteten på ca. DKK 3 mia.

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 afsnittet om risikoforhold i Jeudans årsrapport for 2005. Disse og andre faktorer kan indebære, at den faktiske udvikling afviger væsentligt fra forventningerne.

Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i International Financial Reporting Standards som godkendt af EU om måling og indregning.

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi foretages én gang årligt ved udgangen af kalenderåret, hvorfor der i delårsrapporten ikke er foretaget revurdering af investeringsejendommens dagsværdi i forhold til opgørelsen pr. 31. december 2005.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2005.

Bilag

Koncernens resultatopgørelse, balance, egenkapitalforklaring, pengestrømsopgørelse og hovedtal på kvartalsbasis.

Delårsrapporten er ikke revideret.

Finanskalender

13. nov. 2006 Rapport for 1.-3. kvartal
31. dec. 2006 Regnskabsåret slutter

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har behandlet og vedtaget delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. juni 2006.

Delårsrapporten, som er urevideret, er udarbejdet i overensstemmelse med bestemmelserne i International Financial Reporting Standards som godkendt af EU om måling og indregning og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for danske 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 2006 samt af Koncernens aktiviteter og pengestrømme.

København, 21. august 2006

Direktionen

Per W. Hallgren
Adm. direktør

/Kim Christiansen

Bestyrelsen

Niels Heering
(formand)

Tommy Pedersen

Kenneth Sachse

Jens Erik Udsen

Resultatopgørelse

DKK 1.000	2. kvrt. 2006	2. kvrt. 2005	1.-2. kvrt. 2006	1.-2. kvrt. 2005	2005
Nettoomsætning	117.447	90.610	222.551	182.616	379.160
Driftsomkostninger	-42.588	-29.485	-81.870	-57.854	-124.302
Bruttoresultat	74.859	61.125	140.681	124.762	254.858
Administrationsomkostninger	-6.573	-5.476	-13.340	-11.228	-22.669
Resultat før finansielle poster (EBIT)	68.286	55.649	127.341	113.534	232.189
Finansielle indtægter	3.601	1.620	6.755	3.142	7.349
Finansielle omkostninger	-28.436	-23.068	-55.201	-50.415	-98.618
Resultat før kurs- og værdireg.	43.451	34.201	78.895	66.261	140.920
Realiseret gevinst/tab ejendomme mv.	-2.401	54.631	4.059	29.922	7.176
Regulering til dagsværdi, netto	28.939	-52.211	88.370	-51.161	744.874
Resultat før skat	69.989	36.621	171.324	45.022	892.970
Skat	-19.356	-3.702	-47.628	-6.197	-242.926
Periodens resultat	50.633	32.919	123.696	38.825	650.044

Balance

(DKK 1.000)	30. jun. 2006	30. jun. 2005	31. dec. 2005
AKTIVER			
Materielle aktiver:			
Investeringsejendomme	5.172.423	3.810.814	4.931.271
Igangværende ombygning invest.ejendomme	313.523	196.858	257.788
Driftsmateriel og inventar	14.203	6.499	13.726
Materielle aktiver i alt	5.500.149	4.014.171	5.202.785
Langfristede aktiver i alt	5.500.149	4.014.171	5.202.785
Tilgodehavender:			
Tilgodehavende vedrørende solgte ejendomme	0	223.062	20.480
Indestående Grundejernes Investeringsfond	3.659	4.159	3.154
Udført arbejde ej faktureret	654	119	70
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	4.660	5.610	3.997
Selskabsskat	1.307	6.930	1.308
Andre tilgodehavender	13.448	11.471	11.316
Periodeafgrænsningsposter	13.302	12.495	1.479
Tilgodehavender i alt	37.030	263.846	41.804
Likvide beholdninger	150.054	81.487	135.701
Kortfristede aktiver i alt	187.084	345.333	177.505
AKTIVER I ALT	5.687.233	4.359.504	5.380.290

Fondsbørsmeddelelse nr. 130
21. august 2006



(DKK 1.000)	30. jun. 2006	30. jun. 2005	31. dec. 2005
PASSIVER			
Egenkapital:			
Aktiekapital	577.507	577.507	577.507
Reserve for dagsværdi af investeringsaktiver	743.915	80.265	668.591
Overført resultat	925.677	898.830	928.597
Egenkapital i alt	2.247.099	1.556.602	2.174.695
Langfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	2.124.721	2.089.231	2.049.694
Finansieringsinstitutter	222.199	282.804	233.472
Deposita	91.927	84.850	87.083
Udskudt skat	359.601	93.341	316.542
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	5.203	5.356	5.187
Langfristede forpligtelser i alt	2.803.651	2.555.582	2.691.978
Kortfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	73.877	74.519	75.065
Finansieringsinstitutter	496.486	85.237	382.256
Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.506	4.944	8.097
Leverandører af varer og tjenesteydelser	36.831	36.865	15.113
Anden gæld	16.178	24.136	17.351
Periodeafgrænsningsposter	6.605	21.619	15.735
Kortfristede forpligtelser i alt	636.483	247.320	513.617
Forpligtelser i alt	3.440.134	2.802.902	3.205.595
PASSIVER I ALT	5.687.233	4.359.504	5.380.290

Egenkapitalens udvikling

DKK 1.000	Aktie- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for dagsværdi af inve- sterings- aktiver	Overført resultat	Egenkapital i alt
EGENKAPITAL 1. JANUAR 2005	577.507	409.294	111.738	475.825	1.574.364
Overførsel	–	-409.294	20.544	388.750	–
Overført til resultatopgørelse vedr. værdiregulering af finansielle aktiver disponible for salg	–	–	–	-3.067	-3.067
Aktiebaseret aflønning	–	–	–	-3.005	-3.005
Skat af egenkapitalbevægelser	–	–	–	343	343
Indregnet direkte på egenkapitalen	–	-409.294	20.544	383.021	-5.729
Årets resultat	–	–	536.309	113.735	650.044
Nettoindkomst i alt	–	-409.294	556.853	496.756	644.315
Betalt udbytte	–	–	–	-48.869	-48.869
Køb af egne aktier	–	–	–	-14.348	-14.348
Salg af egne aktier	–	–	–	19.233	19.233
Øvrige transaktioner	–	–	–	-43.984	-43.984
EGENKAPITAL 31. DECEMBER 2005	577.507	–	668.591	928.597	2.174.695
Overførsel	–	–	11.697	-11.697	–
Skat af egenkapitalbevægelser	–	–	–	-75	-75
Indregnet direkte på egenkapitalen	–	–	11.697	-11.772	-75
Periodens resultat	–	–	63.627	60.069	123.696
Nettoindkomst i alt	–	–	75.324	48.297	123.621
Betalt udbytte	–	–	–	-51.819	-51.819
Salg af egne aktier	–	–	–	602	602
Øvrige transaktioner	–	–	–	-51.217	-51.217
EGENKAPITAL 30. JUNI 2006	577.507	–	743.915	925.677	2.247.099

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	1.-2. kvrt. 2006	1.-2. kvrt. 2005
Resultat før finansielle poster (EBIT)	127.341	113.534
Finansielle indtægter	6.755	3.142
Finansielle omkostninger	-55.201	-50.415
Resultatført aktiebaseret aflønning	601	500
Regnskabsmæssige afskrivninger/nedskrivninger	2.970	2.593
Betalt selskabsskat	-4.642	-6.099
Pengestrømme før ændring i driftskapital	77.824	63.255
Ændringer i driftskapital:		
Tilgodehavender	-15.707	-7.304
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	16	944
Leverandører af varer og tjenesteydelser m.m.	9.869	2.172
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	72.002	59.067
Igangværende ombygninger investeringsejendomme	-55.735	-25.875
Forbedringer investeringsejendomme	-43.488	-61.195
Køb af investeringsejendomme, inkl. deposita m.m.	-213.941	0
Salg af investeringsejendomme, inkl. deposita m.m.	44.420	327.199
Driftsmateriel og inventar, netto	-2.087	0
Provenu fra finansielle aktiver disponible for salg	0	14.360
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	-270.831	254.489
Optagelse af realkreditlån	416.663	1.161.991
Indfrielse af realkreditlån	-232.063	-1.269.790
Indfrielse af finansieringsinstitutter	0	-5.764
Afdrag på realkreditlån	-35.431	-32.023
Afdrag på finansieringsinstitutter	-3.150	-3.717
Modtagne deposita, netto	2.911	5.392
Betalt udbytte	-51.819	-48.869
Aktiebaseret aflønning	0	-4.004
Køb af egne aktier	0	-14.348
Salg af egne aktier	0	11.664
Likvide midler som er deponeret	-15.900	-56.569
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt	81.211	-256.037
Nettoændring i alt	-117.618	57.519
Likviditetsberedskab primo (inkl. trækingsrettigheder)	270.659	27.112
Ændring af maksimum på driftskreditter	0	0
Likviditetsberedskab ultimo (inkl. trækingsrettigheder)	153.041	84.631
Der kan specificeres således:		
Maksimum på driftskreditter	642.000	157.000
Likvide beholdninger ifølge regnskab	150.054	81.487
Likvide midler der er deponeret	-148.842	-79.008
Træk på driftskreditter	-490.171	-74.848
Likviditetsberedskab ultimo (inkl. trækingsrettigheder)	153.041	84.631

Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	1. kvrt. 2005	2. kvrt. 2005	3. kvrt. 2005	4. kvrt. 2005	1. kvrt. 2006	2. kvrt. 2006	3. kvrt. 2006	4. kvrt. 2006
Resultatopgørelse								
Nettoomsætning	92	91	97	99	105	118	.	.
Bruttoresultat	64	61	67	63	66	75	.	.
Resultat før finansielle poster (EBIT)	58	56	61	57	59	68	.	.
Resultat før kurs- og værdireg.	32	34	41	34	35	44	.	.
Resultat før skat	9	37	28	819	101	70	.	.
Periodens resultat	6	33	20	591	73	51	.	.
Balance (ultimo)								
Investeringsejendomme	4.047	3.811	4.066	4.931	5.151	5.172	.	.
Samlede aktiver	4.549	4.360	4.626	5.380	5.657	5.687	.	.
Egenkapital	1.581	1.557	1.584	2.175	2.248	2.247	.	.
Pengestrømme								
Driftsaktiviteter	11	48	27	31	36	37	.	.
Investeringsaktiviteter	-13	268	-88	-137	-239	-32	.	.
Finansieringsaktiviteter	24	-280	-174	41	27	54	.	.

Jeudan er en af Danmarks største børsnoterede ejendomsvirksomheder. 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 godt DKK 400 mio. om året, aktiverne udgør DKK 5,7 mia., egenkapitalen er DKK 2,2 mia. og markedsværdien er p.t. DKK 3,7 mia. Koncernen har 200 medarbejdere. www.jeudan.dk.