

Delårsrapport for 1.-3. kvartal 2007

Resultat efter skat på DKK 164 mio.

Opjusterede resultatforventninger for 2007 fastholdes

Investeringer i 2007 på ca. DKK 2,6 mia. og køberet på yderligere investeringer over en 3-årig periode med en forventet værdi på DKK 2,1 mia.

- Omsætning på DKK 363 mio. i 1.-3. kvartal 2007 (DKK 333 mio. samme periode sidste år).
- Resultat før renter (EBIT) på DKK 215 mio. (DKK 190 mio. samme periode sidste år).
- Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 108 mio. (DKK 116 mio. samme periode sidste år).
- Resultat efter skat DKK 164 mio. (DKK 127 mio. samme periode sidste år).
- Udlejningsprocent på 99,7 (inkl. projektejendomme er udlejningsprocenten 94,2)
- Investeringer på DKK 2,6 mia. i 1.-3. kvartal 2007. Jeudan har endvidere indgået aftale om en køberet på yderligere investeringer over en treårig periode med en forventet værdi på ca. DKK 2,1 mia.
- De i maj 2007 opjusterede forventninger for 2007 fastholdes med en omsætning på niveauet DKK 490-530 mio. (2006: DKK 440 mio.) og et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på niveauet DKK 150-170 mio. (2006: DKK 151 mio.). Hertil kommer kurs- og værdireguleringer.

Yderligere oplysninger:

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

DKK mio.	3. kvrt. 2007	3. kvrt. 2006	1.-3. kvrt. 2007	1.-3. kvrt. 2006	2006
----------	------------------	------------------	---------------------	---------------------	------

Resultatopgørelse

Nettoomsætning	145	111	363	333	440
Bruttoresultat	97	68	237	209	281
Resultat før finansielle poster (EBIT)	89	63	215	190	253
Resultat før kurs- og værdireguleringer	41	37	108	116	151
Kurs- og værdireguleringer	-40	-32	48	61	354
Resultat før skat	1	5	156	177	505
Periodens resultat	1	4	164	127	364

Balance (ultimo)

Investeringsaktiver m.m.	8.521	5.485	8.521	5.485	5.814
Samlede aktiver	8.749	5.736	8.749	5.736	6.045
Egenkapital	2.603	2.251	2.603	2.251	2.480
Forpligtelser	6.146	3.485	6.146	3.485	3.565

Pengestrømme

Driftsaktiviteter	47	39	121	111	128
Investeringsaktiviteter	-232	-44	-1.025	-331	-360
Finansieringsaktiviteter	89	145	613	242	195
Pengestrømme i alt	-96	140	-291	22	-37

Nøgletal

Res. før kurs- og værdireg./gns. egenkapital (p.a.)	%	5,7	7,0	6,5
Res. før kurs- og værdireg./nettoomsætning	%	29,7	34,7	34,3
Forrentning af egenkapital (ROE, p.a.)	%	8,7	7,8	15,8
Egenkapitalandel, ultimo	%	29,7	39,2	41,0
Rentedækning	x	1,96	2,35	2,32
Resultat pr. aktie (EPS, p.a.)	DKK	37,8	29,5	63,2
Pengestrømme pr. aktie (CFPS, p.a.)	DKK	28,0	25,9	22,2
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	600	650	712
Indre værdi, ultimo (IV)	DKK	451	390	429
Pris/indre værdi (P/IV)	x	1,33	1,67	1,66
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	Investerings- ejendomme	Service 1.-3. kvrt.	Service 1.-3. kvrt.	Koncern 1.-3. kvrt.	Koncern 1.-3. kvrt.
	1.-3. kvrt. 07	1.-3. kvrt. 06	07	06	07	06
Nettoomsætning	274	239	134	120	363	333
Driftsomkostninger	-47	-41	-120	-106	-126	-124
Bruttoresultat	227	198	14	14	237	209
Administrationsomkostninger	-18	-16	-5	-4	-22	-19
Resultat før finansielle poster	209	182	9	10	215	190
Finansielle poster netto	-108	-75	0	0	-107	-74
Resultat før kurs- og værdireguleringer	101	107	9	10	108	116

Note: Koncerntal er efter interne elimineringer.

Udviklingen i 1.-3. kvartal 2007

Omsætningen i 1.-3. kvartal 2007 blev DKK 363 mio., hvilket er en stigning på 9% i forhold til samme periode sidste år.

EBIT blev på DKK 215 mio., svarende til en stigning på 13% i forhold til samme periode sidste år.

Resultat før kurs- og værdireguleringer blev DKK 108 mio. mod DKK 116 mio. samme periode sidste år. Faldet kan henføres til et stigende renteniveau på den del af Koncernens finansielle gældsforpligtelser, der har renteloft. Denne finansiering har nået det fastsatte renteloft på 5% p.a., hvorfor der ikke er risiko for yderligere rentestigning på Koncernens realkreditfinansiering.

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

Jeudan har med virkning 1. juli 2007 overtaget 73 retalejendomme/-centre, som tidligere offentliggjort i meddelelse nr. 137 af 15. maj 2007. Porteføljen har et samlet areal på ca. 145.000 m² og er beliggende i Storkøbenhavn og større byer på Sjælland.

Kapitalforhøjelse

Jeudan har i starten af 4. kvartal 2007 gennemført en kapitaludvidelse med fortegningsret for eksisterende aktionærer. Kapitaludvidelsen gav et bruttoprovenu på DKK

635 mio., som offentliggjort i meddelelse nr. 144 af 15. oktober 2007.

Endvidere vil Bestyrelsen i Jeudan, som tidligere meddelt, på baggrund af bemyndigelse i vedtægterne beslutte at udvide aktiekapitalen med 166.667 aktier, svarende til ca. DKK 100 mio. rettet mod SL Nordic Holding ApS i forbindelse med købet af retail-ejendommene. Kapitaludvidelsen forventes gennemført i 4. kvartal 2007.

Resultatopgørelsen

Ejendomssegmentets omsætning udgjorde i 3. kvartal 2007 DKK 111 mio. mod DKK 80 mio. i samme periode sidste år. År til dato svarer det til DKK 274 mio. mod DKK 239 mio. samme periode sidste år. Stigningen kan henføres til foretagne ejendomsinvesteringer.

Udlejningsprocenten i Koncernens ejendomsportefølje udviser fortsat et tilfredsstillende niveau. Med udgangen af 3. kvartal 2007 var udlejningsprocenten 99,7 (målt på indtægter), ekskl. projektejendomme. Medtages projektejendommene Berlingske Karé, Borgergade 24, Gothersgade 160 og Frederiksborggade 20-22 udgjorde udlejningsprocenten 94,2. Den generelle udlejningsprocent på ejendomsmarkedet i København var med udgangen af samme periode på 97,2.

Der er fortsat en god efterspørgsel efter ledige kontorlokaler i indre København, og det lave tomgangsniveau er formentlig årsagen til stigende lejepriser.

Aktivitetsniveauet i Servicesegmentet medførte en omsætning i 3. kvartal 2007 på DKK 46 mio., hvilket er på niveau med samme periode sidste år. År til dato udgør omsætningen DKK 134 mio. mod DKK 120 mio. samme periode sidste år, svarende til en stigning på 12%.

Driftsomkostningerne i ejendomssegmentet er i 3. kvartal steget fra DKK 14 mio. til DKK 17 mio. År til dato udgør driftsomkostningerne DKK 47 mio. mod DKK 41 mio. samme periode sidste år. Stigningen kan henføres til de foretagne ejendomsinvesteringer i løbet af 2006 og 2007.

Driftsomkostningerne i servicesegmentet er i 3. kvartal steget fra DKK 40 mio. til DKK 42 mio. År til dato udgør driftsomkostningerne DKK 120 mio. mod DKK 106 mio. samme periode sidste år. Stigningen relaterer sig til øget produktionsomkostninger som følge af den stigende omsætning.

Koncernens *bruttoresultat* udgjorde i 3. kvartal DKK 97 mio. mod DKK 68 mio. samme periode sidste år og år til dato DKK 237 mio. mod DKK 209 mio. i tilsvarende periode sidste år.

Ejendomssegmentets *bruttoresultat* udgjorde i 3. kvartal 2007 DKK 94 mio. mod DKK 66 mio. i 3. kvartal 2006.

Servicesegmentets *bruttoresultat* udgjorde i 3. kvartal 2007 DKK 4 mio. mod DKK 6 mio. tilsvarende periode sidste år.

Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde i 3. kvartal 2007 DKK 9 mio. mod DKK 6 mio. i samme periode sidste år. Stig-

ningen kan blandt andet henføres til personale til håndtering af de 73 nytilkøbte retailejendomme. År til dato udgjorde administrationsomkostningerne 22 mio., svarende til 6% af omsætningen.

Koncernens *resultat før finansielle poster (EBIT)* blev herefter DKK 215 mio. for 1.-3. kvartal 2007 mod DKK 190 mio. samme periode sidste år, svarende til en stigning på 13%.

De finansielle poster (netto) var i 3. kvartal 2007 DKK -47 mio. mod DKK -26 mio. samme periode sidste år. Stigningen i nettorenterne kan henføres til ejendomsinvesteringer foretaget i 2006 og 2007 samt til det stigende renteniveau på den del af Koncernens realkreditfinansiering med aftale om et renteloft på 5% p.a. Med det nuværende renteniveau har renten nået renteloftet, og dermed er der ikke risiko for yderligere rentestigninger på Koncernens realkreditfinansiering. År til dato udgør de finansielle poster (netto) DKK -107 mio. mod DKK -74 mio. samme periode sidste år.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde herefter i 3. kvartal 2007 DKK 41 mio. mod DKK 37 mio. samme periode sidste år, svarende til en vækst på 11%. Stigningen kan henføres til ejendomsinvesteringerne i 2007, herunder købet af retailejendomme/-centre, der har virkning pr. 1. juli 2007. År til dato udgør resultat før kurs- og værdireguleringer DKK 108 mio. mod DKK 116 mio. tilsvarende periode sidste år.

Kurs- og værdireguleringer (netto) i 1.-3. kvartal 2007 udgjorde DKK 48 mio. mod DKK 61 mio. samme periode sidste år. Posten dækker over urealiserede kursgevinster på Koncernens finansiering, hvilket kan henføres til det stigende renteniveau samt

omkostninger i forbindelse med låneoptagning.

Koncernen har ikke foretaget værdireguleringer af Koncernens ejendomsportefølje i 1.-3. kvartal 2007.

Resultatet før skat for 1.-3. kvartal 2007 udgjorde herefter DKK 156 mio. (DKK 177 mio. i samme periode sidste år).

I juni 2007 vedtog Folketinget et forslag om begrænsning af rentefradragsretten samt en nedsættelse af selskabsskattesatsen fra 28% til 25%. Lovforslaget har medført en engangseffekt på tilbageførsel af den afsatte udskudte skat som følge af nedsættelse af skattesatsen med DKK 48 mio. Skatten for 1.-3. kvartal 2007 blev hermed positiv med DKK 8 mio.

Nettoresultatet for 1.-3. kvartal 2007 blev herefter DKK 164 mio. mod DKK 127 mio. samme periode sidste år, svarende til en stigning på 29%.

Balancen

Den bogførte værdi af *investeringsejendommene* inkl. igangværende projekter udgjorde ultimo september 2007 DKK 8.521 mio., svarende til en stigning på 55% i forhold til samme periode sidste år og en stigning på 47% i forhold til ultimo 2006. Stigningen i 2007 relaterer sig til købet af Borgergade 24, Berlingske Karré og 73 retail-ejendomme/-centre.

Tilgodehavender udgjorde pr. 30. september 2007 DKK 57 mio. mod DKK 88 mio. samme periode sidste år og mod DKK 30 mio. ved årsskiftet.

Likvide beholdninger androg pr. 30. september 2007 DKK 152 mio., hvilket er på niveau med 30. september 2006. De likvide beholdninger er i overvejende grad depone-

ringer i forbindelse med ejendomshandler på Holmen, hvor endelig udmatrikulering forventes i 4. kvartal 2007 og dermed frigivelse af de deponerede midler.

Egenkapitalen udgjorde pr. 30. september 2007 DKK 2.603 mio. mod DKK 2.251 mio. pr. 30. september 2006 og DKK 2.480 mio. ved årsskiftet.

De langfristede forpligtelser udgjorde DKK 4.523 mio. pr. 30. september 2007 mod DKK 2.924 pr. 30. september 2006 og mod DKK 2.983 ved årsskiftet. Stigningen kan primært henføres til finansiering af ejendomsinvesteringerne i retail-ejendomme/-centre samt Berlingske Karré.

De kortfristede forpligtelser udgjorde DKK 1.624 mio. pr. 30. september 2007 mod DKK 561 mio. pr. 30. september 2006 og mod DKK 581 mio. ved årsskiftet. Stigningen kan primært tilskrives en andel af den midlertidige finansiering i retail-ejendomme, som forventes indfriet i 4. kvartal 2007 med provenuet af den gennemførte kapitaludvidelse i oktober 2007 i Jeudan. Endvidere indeholder de kortfristede forpligtelser en gæld ved ejendoms køb på DKK 100 mio., der forventes indfriet i 4. kvartal 2007 ved en rettet emission til fordel for sælger af retail-ejendommene.

Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen fra *driftsaktiviteterne* udgjorde DKK 121 mio. i 1.-3. kvartal 2007 (DKK 112 mio.) Likviditetspåvirkningen svarer til DKK 28,0 i pengestrømme pr. aktie p.a.

Likviditetspåvirkningen af *nettoinvesteringsaktiviteter*, der inkluderer periodens nettoinvestering i Borgergade 24, Berlingske Karre og retail-ejendomme/-centre (fra trukket deposita, udskudt skat samt even-

tuel overtagen finansiering), var DKK -924 mio. (DKK -331 mio.).

Efter likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* på DKK 512 mio. (DKK 242 mio.), der kan tilskrives finansiering af købet af Berlingske Karré og gæld ved købet af retailejendomme/-centre, udgjorde ændringen i de samlede pengestrømme DKK -291 mio. (DKK -22 mio.).

Efter en udvidelse af kreditfaciliteterne med DKK 350 mio. udgjorde *likviditetsberedskabet* (inkl. trækingsrettigheder) DKK 443 mio. pr. 30. september 2007 mod DKK 293 mio. på samme tidspunkt sidste år.

Forventninger 2007

Investeringen i Berlingske-karréen i Københavns centrum for DKK 0,7 mia. er foretaget med virkning pr. 15. juni 2007. Ejendommen gennemgår en større ombygning, hvorfor der først forventes lejeindtægter ultimo 2008/primo 2009. Ombygningen er anslået til godt DKK 0,2 mia.

Jeudan har endvidere investeret i en ejendomsportefølje pr. 1. juli 2007, bestående af primært retailejendomme for DKK 1,7 mia. med ret til at købe yderligere retailejendomme, primært retailcentre, for ca. DKK 2,1 mia. - formentlig over en treårig periode.

Til dækning af renterisikoen på den finansiering, der er optaget i 2. halvår 2007 på Berlingske Karréen og retailejendomme, har Koncernen indgået to renteswaps med en løbetid på 15 år på tilsammen ca. DKK 1,5 mia.

På baggrund af investeringerne i 2007 forventer Jeudan en nettoomsætning på niveauet DKK 490-530 mio. (2006: DKK 440 mio.).

Jeudans finansiering består af dels realkreditfinansiering med renteloft, dels realkredit- og bankfinansiering med fast rente i en årrække. Derfor er den samlede finansieringsudgift forholdsvis forudsigelig.

Jeudan forventer herefter et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på niveauet DKK 150-170 mio. (2006: DKK 151 mio.).

Jeudan vil fortsætte bestræbelserne på at øge ejendommens værdi gennem bygningsforbedringer og effektivisering af driften. Herved dannes grundlag for positive værdireguleringer af ejendommens værdi. Hertil kan komme værdireguleringer – positive eller negative – som følge af udviklingen i priserne på ejendomsmarkedet.

Regulering af værdien af Koncernens gældsforpligtelser afhænger af renteudviklingen i 2007.

Efter gennemførelse af ovennævnte planlagte investeringer for tilsammen en forventet værdi på ca. DKK 4,7 mia. og kapitaludvidelser på ca. DKK 735 mio. vil Koncernens samlede investeringer udgøre knap DKK 11 mia. og egenkapitalen ca. DKK 3,3 mia., svarende til en egenkapitalandel på ca. 30%.

Det økonomiske mål er uændret, at EBVAT skal udgøre mindst 8% af egenkapitalen, svarende til godt DKK 250 mio. Dette mål forventes nået inden for en kortere årrække, hvilket vil medføre, at EBVAT pr. aktie forventes at stige med knap 50% i forhold til 2006.

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 2006. Disse og andre faktorer kan indebære, at

den faktiske udvikling afviger væsentligt fra forventningerne.

Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2006.

Delårsrapporten er ikke revideret.

Bilag

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

Finanskalender

27. feb. 2008	Årsregnskabsmeddelelse
03. apr. 2008	Generalforsamling
14. maj. 2008	Rapport for 1. kvartal
20. aug. 2008	Rapport for 1.-2. kvartal
18. nov. 2008	Rapport for 1.-3. kvartal
31. dec. 2008	Regnskabsåret slutter

Jeudan er en af Danmarks største børsnoterede ejendomsvirksomheder. Koncernen investerer i og driver større kontorejendomme i København og retailejendomme i Storkøbenhavn og på Sjælland. Koncernen har desuden et bredt udbud af ejendomsrelaterede rådgivnings-, service- og bygningsydelser. Strategien sigter mod fortsat vækst og lønsomhed, baseret på kerneværdierne ordentlighed, dygtighed og tilgængelighed. Koncernen har 250 medarbejdere. Selskabets aktier er noteret på OMX Den Nordiske Børs København (JDAN). www.jeudan.dk.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. september 2007.

Delårsrapporten, som er urevideret, er udarbejdet i overensstemmelse med bestemmelserne om måling og indregning i International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske krav til delårsrapporter 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. september 2007 samt af Koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. september 2007.

København, 14. november 2007

Direktionen

Per W. Hallgren
Adm. direktør

/Kim Christiansen
Finansdirektør

Bestyrelsen

Niels Heering
(formand)

Tommy Pedersen

Kenneth Sachse

Jens Erik Udsen

Resultatopgørelse

DKK 1.000	3. kv. 2007	3. kv. 2006	1.-3. kv. 2007	1.-3. kv. 2006	2006
Nettoomsætning	145.416	110.591	363.302	333.142	439.948
Driftsomkostninger	-48.471	-42.148	-126.278	-124.018	-158.611
Bruttoresultat	96.945	68.443	237.024	209.124	281.337
Administrationsomkostninger	-8.088	-5.496	-21.652	-18.836	-28.584
Resultat før finansielle poster (EBIT)	88.857	62.947	215.372	190.288	252.753
Finansielle indtægter	-4.061	4.047	5.179	10.802	12.214
Finansielle omkostninger	-44.034	-30.316	-112.727	-85.517	-114.254
Resultat før kurs- og værdiregulering	40.762	36.678	107.824	115.573	150.713
Realiseret gevinst/tab ejendomme mv.	-11.401	12.317	-11.527	16.376	17.630
Regulering til dagsværdi, netto	-28.318	-43.575	59.412	44.795	336.596
Resultat før skat	1.043	5.420	155.709	176.744	504.939
Skat	-423	-1.684	7.896	-49.312	-141.206
Periodens resultat	620	3.736	163.605	127.432	363.733
Periodens resultat pr. aktie (DKK)	0,11	0,65	28,40	22,13	63,23
Periodens resultat pr. aktie udvandet (DKK)	0,11	0,65	28,40	22,13	63,23

Balance

(DKK 1.000)	30. sep. 2007	30. sep. 2006	31. dec. 2006
-------------	--------------------------	------------------	------------------

Aktiver

Materielle aktiver:

Investeringsejendomme	7.296.923	4.993.197	5.601.917
Igangværende projekter, invest.ejendomme	1.224.429	491.770	212.257
Driftsmateriel og inventar	18.654	13.624	13.612
Materielle aktiver i alt	8.540.006	5.498.591	5.827.786

Langfristede aktiver i alt	8.540.006	5.498.591	5.827.786
-----------------------------------	------------------	------------------	------------------

Tilgodehavender:

Tilgodehavender vedrørende solgte ejendomme	0	60.000	0
Indestående Grundejernes Investeringsfond	3.957	3.660	3.693
Igangværende arbejder	477	34	0
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	7.081	7.709	5.033
Selskabsskat	8.655	1.307	8.655
Andre tilgodehavender	28.566	8.372	10.456
Periodeafgrænsningsposter	8.648	6.555	1.847
Tilgodehavender i alt	57.384	87.637	29.684

Likvide beholdninger	151.647	149.869	187.210
----------------------	---------	---------	---------

Kortfristede aktiver i alt	209.031	237.506	216.894
-----------------------------------	----------------	----------------	----------------

Aktiver i alt	8.749.037	5.736.097	6.044.680
----------------------	------------------	------------------	------------------

(DKK 1.000)	30. sep. 2007	30. sep. 2006	31. dec. 2006
Passiver			
Egenkapital:			
Aktiekapital	577.507	577.507	577.507
Reserve for dagsværdi af investeringsaktiver	999.972	706.057	917.172
Overført resultat	1.025.311	967.270	985.489
Egenkapital i alt	2.602.790	2.250.834	2.480.168
Langfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	3.686.562	2.289.830	2.261.414
Finansieringsinstitutter	210.740	221.864	217.684
Deposita	62.583	48.389	53.728
Udskudt skat	559.553	361.285	447.192
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	3.212	2.879	3.130
Langfristede forpligtelser i alt	4.522.650	2.924.247	2.983.148
Kortfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	627.817	97.448	73.121
Finansieringsinstitutter	701.973	356.166	416.589
Deposita	62.695	46.989	45.630
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	2.772	2.486	2.386
Modtagne forudbetalinger fra kunder	11.016	7.915	13.340
Igangværende arbejder	0	0	1.325
Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.101	16.088	9.348
Gæld ved køb af ejendomme	100.795	0	0
Anden gæld	34.837	15.453	16.697
Periodeafgrænsningsposter	47.591	18.471	2.928
Kortfristede forpligtelser i alt	1.623.597	561.016	581.364
Forpligtelser i alt	6.146.247	3.485.263	3.564.512
Passiver i alt	8.749.037	5.736.097	6.044.680

Egenkapitalens udvikling

DKK 1.000	Aktie- kapital	Reserve for dagsværdi af inve- sterings- aktiver	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2006	577.507	668.591	928.597	2.174.695
Overførsel	-	5.214	-5.214	-
Indregnet direkte på egenkapitalen	-	5.214	-5.214	-
Periodens resultat	-	32.252	95.180	127.432
Nettoindkomst i alt	-	37.466	89.966	127.432
Betalt udbytte	-	-	-51.976	-51.976
Udbytte egne aktier	-	-	157	157
Salg af egne aktier	-	-	601	601
Skat af egenkapitalbevægelser	-	-	-75	-75
Øvrige transaktioner	-	-	-51.293	-51.293
Egenkapital 30. september 2006	577.507	706.057	967.270	2.250.834
Overførsel	-	1.018	-1.018	-
Indregnet direkte på egenkapitalen	-	1.018	-1.018	-
Periodens resultat	-	210.097	26.204	236.301
Nettoindkomst i alt	-	211.115	25.186	236.301
Køb af egne aktier	-	-	-6.967	-6.967
Øvrige transaktioner	-	-	-6.967	-6.967
Egenkapital 31. december 2006	577.507	917.172	985.489	2.480.168
Overførsel	-	-28	28	-
Indregnet direkte på egenkapitalen	-	-28	28	-
Periodens resultat	-	82.828	80.777	163.605
Nettoindkomst i alt	-	82.800	80.805	163.605
Betalt udbytte	-	-	-57.750	-57.750
Salg af egne aktier	-	-	17.636	17.636
Skat af egenkapitalbevægelser	-	-	-869	-869
Øvrige transaktioner	-	-	-40.983	-40.983
Egenkapital 30. september 2007	577.507	999.972	1.025.311	2.602.790

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	1.-3. kvrt. 2007	1.-3. kvrt. 2006
Resultat før finansielle poster (EBIT)	215.372	190.287
Finansielle indtægter	1.011	7.980
Finansielle omkostninger	-112.727	-85.517
Resultatført aktiebaseret aflønning	0	601
Regnskabsmæssige afskrivninger/nedskrivninger	5.096	4.559
Betalt selskabsskat	-3.011	-4.642
Pengestrømme før ændring i driftskapital	105.741	113.268
Ændringer i driftskapital:		
Tilgodehavender	-18.103	-3.492
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	315	178
Leverandører af varer og tjenesteydelser m.m.	32.823	1.676
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	120.776	111.630
Igangværende projekter investeringsejendomme	-153.551	-92.840
Forbedringer investeringsejendomme	-18.798	-48.844
Køb af investeringsejendomme med fradrag af deposita m.m.	-778.991	-213.941
Salg af investeringsejendomme med fradrag af deposita m.m.	-441	42.747
Likvide beholdninger som er deponeret	35.838	-15.900
Driftsmateriel og inventar, netto	-8.030	-2.342
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	-923.973	-331.120
Optagelse af realkreditlån	712.486	581.810
Indfrielse af realkreditlån	0	-237.701
Afdrag på realkreditlån	-52.788	-52.733
Indfrielse af finansieringsinstitutter	-108.959	0
Afdrag på finansieringsinstitutter	-4.230	-4.100
Modtagne deposita, netto	5.942	6.362
Betalt udbytte	-57.750	-51.819
Salg af egne aktier	17.636	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt	512.337	241.819
Nettoændring i alt	-290.860	22.329
Likviditet primo	-408.284	-371.341
Likviditet ultimo	-699.144	-349.012
Der kan specificeres således:		
Likvide beholdninger ifølge regnskab	151.647	149.869
Likvide beholdninger som er deponeret	-148.818	-148.842
Træk på driftskreditter	-701.973	-350.039
Likviditet ultimo	-699.144	-349.012
Garanterede kreditfaciliteter	1.142.000	642.000
Finansielle reserver ved periodens slutning	442.856	292.988

Køb af virksomheder

Koncernen har pr. 30. september 2007 erhvervet følgende virksomheder:

Navn	Primær aktivitet	Overtagelses- tidspunkt	Overtaget ejerandel %	Overtaget stemme- %	Kostpris t.DKK
Jeudan III A/S	Retailjendomme	1. juli 2007	100	100	100.795
Jeudan IV A/S	Berlingske Karré	15.juni 2007	100	100	598.568
					699.363

t.DKK	Jeudan III A/S			Jeudan IV A/S			Dagsværdi ialt
	Regn- skabsmæs- sig værdi	Regule- ring til dags- værdi	Dagsværdi	Regn- skabs- mæssig værdi	Regule- ring til dags- værdi	Dags- værdi	
Investeringsejendomme	1.675.750	0	1.675.750	0	0	0	1.675.750
Igangværende projekter, inve- steringsejendomme	0	0	0	728.381	0	728.381	728.381
Indestående Grundejernes Investeringsfond	0	0	0	142	0	142	142
Tilgodehavende fra salg af tje- nesteydelser	0	0	0	4.237	0	4.237	4.237
Andre tilgodehavender	504	0	504	4.641	0	4.641	5.145
Periodeafgrænsningsposter, aktiv	41	0	41	132	0	132	173
Likvide beholdninger	99	0	99	0	0	0	99
Realkreditlån	-403.101	7.629	-395.472	0	0	0	-395.472
Finansieringsinstitutter	-1.001.673	-217	-1.001.890	-108.959	0	-108.959	-1.110.849
Deposita	-13.931	0	-13.931	-6.024	0	-6.024	-19.955
Udskudt skat	-122.399	0	-122.399	0	0	0	-122.399
Lovpligtige vedligeholdelses- forpligtelser	0	0	0	-152	0	-152	-152
Leverandører af varer og tje- nesteydelser	-905	0	-905	-9.174	0	-9.174	-10.079
Anden gæld	-4.886	0	-4.886	-14.151	0	-14.151	-19.037
Periodeafgrænsningsposter, passiver	-36.116	0	-36.116	-505	0	-505	-36.621
	93.383	7.412	100.795	598.568	0	598.568	699.363
Kostpris betalt ved en rettet emission til sælger							100.000
Kostpris betalt kontant							599.363
Overtagne likvide beholdnin- ger, jf. ovenfor							699.363 -99
Likviditetseffekt, netto							699.264

Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	4. kv. 2005	1. kv. 2006	2. kv. 2006	3. kv. 2006	4. kv. 2006	1. kv. 2007	2. kv. 2007	3. kv. 2007
Resultatopgørelse								
Nettoomsætning	99	105	117	111	107	106	112	145
Bruttoresultat	63	66	75	68	72	67	73	97
Resultat før finansielle poster (EBIT)	57	59	68	63	63	61	65	89
Resultat før kurs- og værdireg.	34	35	44	37	35	32	35	41
Resultat før skat	819	102	70	5	328	30	125	1
Periodens resultat	591	73	50	4	237	21	142	1
Balance (ultimo)								
Investeringsejendomme m.m.	5.189	5.431	5.486	5.485	5.814	5.979	6.758	8.521
Samlede aktiver	5.380	5.657	5.687	5.736	6.045	6.192	6.978	8.749
Egenkapital	2.175	2.248	2.247	2.251	2.480	2.518	2.602	2.603
Pengestrømme								
Driftsaktiviteter	22	35	37	39	16	36	37	47
Investeringsaktiviteter	-248	-255	-32	-44	-45	-130	-662	-131
Finansieringsaktiviteter	161	43	54	145	-31	1	523	-12