

Øget driftsresultat i 2008 ventes fastholdt i 2009

Jeudans bestyrelse har gennemgået det foreløbigt opgjorte regnskab for 2008 og forventningerne for 2009.

Øget driftsresultat i 2008 som forventet

Jeudans forretningsmodel bygger først og fremmest på en sund driftsøkonomi i den daglige drift. For 2008 er opgjort et foreløbigt resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 185-190 mio., hvilket er godt 20% mere end i 2007 (DKK 154 mio.).

Resultatet er i overensstemmelse med forventningerne, som blev offentliggjort ved årets begyndelse, og blev opnået på grundlag af en omsætning i niveauet DKK 750 mio. (2007: DKK 524 mio.).

Fremgangen i omsætning og resultat kan henføres til fortsatte bestræbelser på at forbedre driftsøkonomien, foretagne investeringer i 2007 og 2008 samt højere aktivitet i Jeudan Servicepartner, der dog forventes mindre i 2009.

Udviklingen i 2008 er en fortsættelse af de senere års fremgang. Jeudans resultat før kurs- og værdireguleringer var DKK 80 mio. i 2003. Fremgangen i de forløbne fem år har således været på ca. 135% (svarende til godt 20% p.a.).

Værdiregulering af ejendomme ultimo 2008

Værdireguleringen af koncernens ejendomme ved udgangen af 2008 er sammensat af to modsatrettede poster. Forbedringer i ejendommens drift medfører opskrivninger på ca. DKK 300 mio., som er opnået ved effektivisering af driften og øgede lejeindtægter. I modsat retning trækker nedskrivninger på ca. DKK 550 mio. som følge af den generelle udvikling i priserne på ejendomsmarkedet og samfundsøkonomien i øvrigt.

Samlet er der således tale om nedskrivninger, netto, på ca. DKK 250 mio.

Jeudan foretager løbende reservationer til ombygninger m.m., hvilket der er taget højde for i den vurderede markedsværdi. Reservationerne udgør p.t. ca. DKK 0,5 mia.

Værdireguleringerne har ikke negativ indflydelse på Jeudans driftsresultat (EB-VAT) eller pengestrømme.

Jeudans ejendomme er gennemgående velbeliggende og i god stand. Ejendommene udviser en forbedret indtjening for 2008, og denne udvikling forventes at fortsætte i 2009 og hertil kommer, at den gennemsnitlige leje pr. m² for ejendommene er lav set i forhold til det aktuelle markedsniveau.

På trods af de positive elementer har Jeudan nedskrevet ejendommene med DKK 550 mio., som følge af den aktuelle situation på ejendomsmarkedet.

Ultimo december 2008 vil ejendommene være bogført til ca. DKK 9,4 mia.

Udlejningsprocenten (opgjort efter indtægter) er fortsat høj – aktuelt 99. Udlejningsprocenten forventes dog at falde i 2009.

Urealiseret kursregulering af finansielle forpligtelser

Renteforholdene var volatile i 2008. Set over året er renten på realkreditlån steget, mens den lange aftalerente faldt uventet mod årets slutning – nærmere bestemt med over et procent-point i løbet af december, og ved udgangen af 2008 var forskellen mellem den 30-årige realkreditrente og tilsvarende aftalerente ca. 3% p.a. Der er imidlertid kun meget begrænset aktivitet i den lange del af markedet, således at effektiviteten i prisdannelsen er begrænset.

På baggrund af renteforholdene pr. 31. december 2008 har Jeudan opgjort et urealiseret nettokurstab på de finansielle forpligtelser – som omfatter såvel lange renteaftaler som realkreditlån – på DKK 390 mio.

Kursreguleringen har ingen indflydelse på Jeudans driftsresultat (EBVAT) eller pengestrømme.

Jeudan har i 2009 omlagt lange renteaftaler til renteaftaler med kortere løbetid, hvilket i 2009 har medført en kursgevinst på ca. DKK 186 mio. Der henvises til det kommende afsnit "Forventninger til 2009".

Nettoresultat, soliditet og likviditet

Efter det positive driftsresultat og de nævnte negative urealiserede kurs- og værdireguleringer vil Jeudan få et negativt resultat efter skat på ca. DKK 390 mio.

Selskabets egenkapital vil herefter udgøre DKK 3,0 mia., svarende til en egenkapitalandel på ca. 33%.

Pengestrømmen fra driften er positiv, og likviditetsreserven udgør p.t. ca. DKK 650 mio.

Den indre værdi ved udgangen af 2008 er opgjort til ca. DKK 420 pr. aktie a DKK 100. Aktieprisen ultimo året var DKK 456, og pris/indre værdi (P/BV) var således 1,1.

De oplyste regnskabstal for 2008 er foreløbige og ikke reviderede. Jeudans årsregnskab for 2008 er planlagt offentliggjort 4. marts 2009.

Forventninger for 2009

På trods af fremgangen i driftsresultatet (EBVAT) i 2008 til DKK 185-190 mio., forventes dette niveau fastholdt i 2009 på baggrund af en omsætning på niveauet DKK 680-720 mio.

Også bestræbelserne på at øge ejendommenes værdi gennem bygningsforbedringer og effektivisering af driften fortsættes. Herved dannes grundlag for positive værdireguleringer af ejendommenes værdi. Hertil kommer værdireguleringer på såvel ejendomme som finansielle forpligtelser – positive eller negative – som følge af udviklingen i priserne på ejendomsmarkedet og på de finansielle markeder.

Jeudan har på baggrund af den aktuelle renteutvikling omlagt lange renteaftaler. Renteaftalerne har nu en gennemsnitlig løbetid på 10-15 år. I forhold til 31. december 2008, hvor de urealiserede kurstab udgjorde DKK 390 mio., har omlægningen i 2009 givet Jeudan en kursgevinst på ca. DKK 186 mio., hvoraf godt DKK 151 mio. er realiseret. Herudover opnår Jeudan en årlig rentebesparelse, ligesom kursfølsomheden på de finansielle forpligtelser reduceres væsentligt som følge af den kortere løbetid.

For 1. kvartal 2009 kan Jeudan hermed forvente et resultat før urealiserede reguleringer af ejendomme og finansielle forpligtelser på ca. DKK 190 mio.

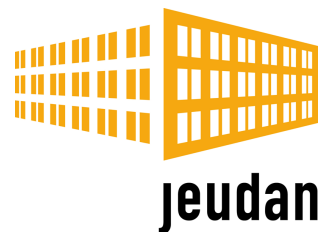
De beskrevne forventninger til den fremtidige udvikling er forbundet med usikkerhed og risici, som blandt andet – men ikke udelukkende – omfatter de faktorer, som er beskrevet i afsnittet om risikoforhold i Jeudans årsrapport for 2007. Disse og andre faktorer kan indebære, at den faktiske udvikling afviger væsentligt fra forventningerne.

Yderligere oplysninger:

Bestyrelsesformand Niels Heering, tlf. 33 41 41 41

Adm. direktør Per W. Hallgren, tlf. 70 10 60 70

Meddelelse nr. 166
28. januar 2009



Jeudan A/S, Sankt Annæ Plads 13, 1250 København K. Tlf. 70 10 60 70.

Jeudan er en af Danmarks største børsnoterede ejendomsvirksomheder. Koncernen investerer i og driver større kontorejendomme i København og retailsjendomme 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 værdierne ordentlighed, dygtighed og tilgængelighed. Koncernen har 275 medarbejdere. Selskabets aktier er noteret på NASDAQ OMX København (JDAN). www.jeudan.dk.