

København, den 30. august 2000
Fondsbørsmeddelelse nr. 50

Jeudan A/S

Halvårsmeddelelse for perioden 1. januar – 30. juni 2000

1. halvår 2000

- Resultat før kurs- og værdireguleringer udviser vækst på 75% i forhold til første halvår 1999 og andrager nu DKK 22,9 mio.
- De samlede investeringer er fordoblet de seneste 12 måneder og de samlede investeringsejendomme udgør nu knap DKK 2,0 mia. Investeringer i ejendomme i 1. halvår 2000 har udgjort DKK 430 mio.

Fremtidsudsigter

- Der forventes en årsomsætning i år 2000 på ca. DKK 240 mio ud fra det nuværende aktivitetsniveau.
- Resultat før skat og værdireguleringer forventes at udgøre DKK 50 – 55 mio.

Yderligere oplysninger:
Bestyrelsesformand Niels Heering
Telefon 3341 4141

Adm. Direktør Per W. Hallgren
Telefon 7010 6070

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL (Beløb i t.kr.)

Halvårstal

Resultatopgørelse	<u>2000</u>	<u>1999</u>	<u>1998</u>	<u>1997</u>	<u>1996</u>
Omsætning	113.958	47.386	31.807	24.983	17.769
Driftsudgifter	-49.856	-9.034	-5.953	-3.451	-4.101
Bruttoresultat	64.102	38.352	25.854	21.532	13.668
Administrationsudgifter	-8.145	-3.106	-1.693	-1.773	-1.692
Resultat før finansielle poster	55.957	35.246	24.161	19.759	11.976
Finansielle poster netto	-33.018	-22.044	-16.154	-16.312	-11.151
Resultat før kurs- og værdiregulering	22.939	13.202	8.007	3.447	825
Kursregulering netto	2.482	1.776	0	0	4.787
Gevinst ved salg af ejendom	0	2.952	0	670	0
Resultat før skat og ekstraordinære poster	25.421	17.930	8.007	4.117	5.612
Skat af resultat	-9.024	-5.798	-3.308	-956	-1.790
Resultat før ekstraordinære poster	16.397	12.132	4.699	3.161	3.822
Ekstraordinære poster netto	0	0	0	0	-396
Nettoresultat	16.397	12.132	4.699	3.161	3.426

Balance

Investeringsejendomme m.v.	1.997.865	979.003	744.626	556.735	391.054
Aktiver i alt	2.026.162	1.008.606	763.397	560.996	418.588
Egenkapital i alt	549.479	207.694	173.852	123.442	81.556

Nøgletal

Aktiepris pr. 30.06 (P), DKK	153	127	130	107	101
P/E, gange	35,6	15,9	37,1	31,5	22,0
Resultat pr. 100 kr. aktie (EPS), DKK	4,3	8,0	3,5	3,4	4,6
Kurs/indre værdi (P/NAV), DKK	1,06	0,92	1,13	0,97	0,93
Forrentning af egenkapital (ROE), %	6,1	12,0	6,1	6,2	8,6
Resultat før kurs- og værdireg./gns. egenkapital, %	8,5	13,1	10,4	6,7	2,1
Resultat før skat/gns. egenkapital, %	9,4	17,8	10,4	8,0	14,1
Indre værdi pr. 30.06 (NAV), DKK	145	138	115	110	109
Soliditet pr. 30.06, %	27,1	20,6	22,8	22,0	19,5
Gns. antal aktier, DKK '000	3.800	1.510	1.352	932	745
Gns. egenkapital, DKK '000	541.281	201.628	154.650	102.500	79.353

KOMMENTARER TIL UDVIKLINGEN

Resultat

Koncernen har i 1. halvår 2000 realiseret et resultat før skat på 25,4 mio. kr. sammenlignet med 17,9 mio. kr. i 1999, svarende til en stigning på knap 50%. Resultat før skat svarer til en forrentning af den gennemsnitlige egenkapital på 9,4% p.a.

Bestyrelsen anser resultatet for tilfredsstillende, og det realiserede resultat er i overensstemmelse med de forventninger, som er offentliggjort i 1. halvår 2000.

Særligt væksten i omsætning og resultat før skat er tilfredsstillende. Resultateffekten af rationaliseringer gennemført i 1. halvår 2000, efter sammenlægning af jeuDAN-koncernen og EEC-koncernen i 1999, forventes at vise sig fuldt ud i slutningen af 2. halvår 2000.

Den samlede omsætning er steget med 66,6 mio. kr. til 114 mio. kr., svarende til en stigning på 140%, og bruttoresultatet er steget med 25,8 mio. kr. til 64,1 mio. kr., svarende til en stigning på 67%.

Fremgangen kan i al væsentlighed henføres til:

- erhvervelse af nye ejendomme i 1. halvår 2000
- vækst i Jeudan Byg A/S.
- sammenlægning mellem jeuDAN-koncernen og EEC-koncernen i juli 1999
- en fortsat høj udlejningsprocent
- kursgevinst ved omlægning af lån

Lejeindtægterne er forøget til 82,7 mio. kr. sammenlignet med 41,2 mio. kr. i 1. halvår 1999 svarende til en vækst på 100%. Stigningen kan henføres til erhvervelse af nye ejendomme i såvel 2. halvår 1999 som 1. halvår 2000. Hertil kommer stigende indtægter som følge af genudlejninger til højere leje i såvel bolig- som erhvervs-ejendomme, lejeforhøjelser efter moderniseringer i boligejendomme samt løbende lejereguleringer i erhvervs-ejendomme.

Koncernen fastholder fortsat en tilfredsstillende udlejningsprocent på 98,6% i erhvervs-ejendommene. I 1. halvår 2000 er genudlejet godt 11.000 kvm. kontorareal og generelt fastholdes lejeniveauet. Udlejningsprocenten forventes fastholdt i 2. halvår 2000.

Koncernens boliglejemål er fuldt udlejede.

Omsætningen i Jeudan Byg A/S, som koncernen erhvervede pr. 1. juli 1999, udgjorde i 1. halvår 20 mio. kr., hvilket svarer til en fordobling i forhold til samme periode 1999.

Koncernens omsætning vedrørende ejendomsservice, projektering og administration m.m. udgjorde 11,3 mio. kr. sammenlignet med 6,1 mio. kr. i samme periode i 1999.

KOMMENTARER TIL UDVIKLINGEN

Udviklingen i driftsudgifter følger det forøgede aktivitetsniveau og udvikler sig generelt tilfredsstillende. Den umiddelbare, relativ høje stigning afspejler koncernens væsentlige strukturændring i forhold til samme periode i 1999, herunder erhvervelsen af et betydeligt antal boligejendomme og erhvervelsen af Jeudan Byg A/S. Boligejendomme og Jeudan Byg indeholder en anden omkostningsstruktur end hovedaktiviteterne i tidligere år. Omsætning og driftsudgifter er i øvrigt specificeret i note 1 og note 2, hvortil der henvises.

Koncernens administrationsomkostninger incl. afskrivninger er steget til 8,1 mio. kr., hvoraf afskrivninger udgjorde 0,8 mio. kr. Stigningen kan henføres til den væsentlige aktivitetsforøgelse i forhold til 1999, men i 1. halvår 2000 er gennemført rationaliseringstiltag, som vil reducere omkostningsniveauet allerede i 2. halvår 2000. Omkostningsprocenten, beregnet som forholdet mellem administrationsomkostninger incl. afskrivninger og den samlede omsætning, forventes at udgøre 6% for hele regnskabsåret.

Finansieringsudgifter har udgjort netto 33 mio. kr. mod 22 mio. kr. i 1999. Stigningen kan henføres til finansiering i forbindelse med de foretagne investeringer i 1999 og i 1. halvår 2000. I 1. halvår 2000 er optaget finansiering på i alt 288 mio. kr. Finansieringen er optaget på vilkår i overensstemmelse med koncernens finansieringsstrategi, d.v.s. 15-20 årige realkreditlån og 10-15 årige lån i pengeinstitutter med fast rente i en periode på 3 til 5 år.

Resultat før kurs- og værdiregulering (primært resultat) er steget til 22,9 mio. kr. sammenlignet med 13,2 mio. kr. i 1999, svarende til en stigning på ca. 75%. Dette resultat svarer til 8,5% af den gennemsnitlige egenkapital.

Kursreguleringer udgjorde 2,5 mio. kr. og vedrører i al væsentlighed kursgevinst ved konvertering af realkreditlån i juni måned.

Resultat før skat udgjorde 25,4 mio. kr., svarende til en forrentning af egenkapitalen på 9,4 % p.a.

Koncernen har i 1. halvår 2000 øget den udskudte skat med 9,0 mio. kr., hvorefter den samlede hensættelse udgjorde 83,8 mio. kr. pr. 30. juni 2000.

Investeringer

De samlede investeringer i ejendomme udgør pr. 30. juni 2000 1.933 mio. kr. svarende til en vækst på 100% i forhold til 30. juni 1999. I forhold til ultimo 1999 er der tale om en stigning på 430 mio. kr. svarende til en vækst på næsten 30 %. Ændringen kan i al væsentlighed henføres til erhvervelse af nye ejendomme, der i 1. halvår 2000 udgjorde 421 mio. kr. Koncernen har 1. halvår i alt erhvervet 10 nye ejendomme med et samlet areal på 54.765 kvm. Den gennemsnitlige anskaffelsessum pr. kvm. udgør således kr. 7.690, og ejendommene er erhvervet til et gennemsnitligt afkast på 8% p.a.

KOMMENTARER TIL UDVIKLINGEN

Den største investering i halvåret var købet af Frydenlund Company Park – det tidligere hovedsæde for Superfos A/S – for 200 mio. kr.

De samlede hensættelser til fremtidig vedligehold udgjorde pr. 30. juni 2000 51,9 mio. kr. Heraf vedrørte 25,1 mio. kr. boligejendomme og 26,8 mio. kr. erhvervsejendomme.

Med virkning fra august måned 2000 har Jeudan Byg A/S etableret en el-afdeling ved erhvervelse af en mindre el-virksomhed. Herefter indeholder Jeudan Byg følgende forretningsområder: el, tømrer/snedker, VVS, maler og murer.

Forventninger til årsresultat

For koncernen som helhed forventes en årsomsætning på ca. 240 mio. kr. og på grundlag af det nuværende aktivitetsniveau forventes resultat før skat og værdireguleringer af ejendomme at udgøre 50-55 mio. kr.

Hertil kommer eventuel værdiregulering af ejendomme pr. 31. december, der ud fra gældende markedsforhold forventes at være positive.

Resultatopgørelse og balance

På de efterfølgende sider 6 – 10 følger resultatopgørelse, balance samt udvalgte noter.

Regnskabspraksis er ikke ændret i forhold til årsregnskabet for 1999. Halvårsregnskabet er ikke revideret.

RESULTATOPGØRELSE (Beløb i t.kr)

RESULTATOPGØRELSE	NOTE	KONCERN	
		30/6 2000	30/6 1999
Omsætning	1	113.958	47.386
Driftsudgifter	2	<u>-49.856</u>	<u>-9.034</u>
Bruttoresultat		64.102	38.352
Administrationsudgifter		<u>-8.145</u>	<u>-3.106</u>
Resultat før finansielle poster		55.957	35.246
Renteindtægter og lignende indtægter		2.988	403
Renteudgifter og lignende udgifter		<u>-36.006</u>	<u>-22.447</u>
Resultat før kursregulering		22.939	13.202
Kursregulering netto		2.482	1.776
Gevinst ved salg af ejendom		<u>0</u>	<u>2.952</u>
Resultat før skat		25.421	17.930
Skat af resultat		<u>-9.024</u>	<u>-5.798</u>
NETTORESULTAT		<u>16.397</u>	<u>12.132</u>

BALANCE (Beløb i t.kr)

AKTIVER	NOTE	KONCERN		
		30/6 2000	31/12 1999	30/6 1999
Immaterielle anlægsaktiver				
Goodwill		<u>800</u>	<u>900</u>	<u>0</u>
Immaterielle anlægsaktiver i alt		<u>800</u>	<u>900</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver				
Investeringsejendomme		1.932.885	1.498.752	976.237
Maskiner og inventar		<u>7.010</u>	<u>4.024</u>	<u>1.977</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	3	<u>1.939.895</u>	<u>1.502.776</u>	<u>978.214</u>
Finansielle anlægsaktiver				
Aktier		13.677	4.045	789
Obligationer		<u>43.494</u>	<u>81.794</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>57.171</u>	<u>85.839</u>	<u>789</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.997.866</u>	<u>1.589.515</u>	<u>979.003</u>
Omsætningsaktiver				
Indestående Grundejernes Investeringsfond		8.328	9.672	978
Igangværende ombygninger		5.022	5.547	0
Debitorer		5.258	4.467	1.659
Tilgodehavende hos lejere		6.229	1.113	2.885
Andre tilgodehavender		582	478	1.708
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.392</u>	<u>0</u>	<u>1.682</u>
Tilgodehavender i alt		26.811	21.277	8.912
Likvide beholdninger		<u>1.485</u>	<u>74.059</u>	<u>20.691</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>28.296</u>	<u>95.336</u>	<u>29.603</u>
AKTIVER I ALT		<u>2.026.162</u>	<u>1.684.851</u>	<u>1.008.606</u>

Jeudan A/S - Halvårsmeddelelse 30. august 2000

BALANCE (Beløb i t.kr)

	KONCERN			
PASSIVER	<u>NOTE</u>	<u>30/6 2000</u>	<u>31/12 1999</u>	<u>30/6 1999</u>
Egenkapital				
Aktiekapital		380.000	380.000	151.000
Overkurs ved emission		60.770	60.770	3.070
Opskrivningsshenlæggelse		49.412	49.544	22.242
Valutakursregulering		234	234	234
Reserve for egne aktier		13.373	3.757	548
Overført resultat		<u>45.690</u>	<u>37.255</u>	<u>30.600</u>
Egenkapital i alt	4	<u>549.479</u>	<u>531.560</u>	<u>207.694</u>
Hensættelser				
Udskudt skat		83.825	74.801	28.490
Hensat til vedligehold		<u>51.937</u>	<u>30.144</u>	<u>8.929</u>
Hensættelser i alt		<u>135.762</u>	<u>104.945</u>	<u>37.419</u>
Langfristet gæld				
Danske realkreditlån		758.350	632.719	434.224
Tyske realkreditlån		22.856	30.128	30.275
Banklån		349.896	209.233	171.050
Deposita		<u>53.369</u>	<u>46.963</u>	<u>21.983</u>
Langfristet gæld i alt		<u>1.184.471</u>	<u>919.043</u>	<u>657.532</u>
Kortfristet gæld				
Kortfristet del af langfristet gæld		37.932	31.419	27.387
Bankgæld		80.949	59.813	64.154
Igangværende arbejder		0	716	0
Modtagne forudbetaling fra lejere		7.944	3.972	3.377
Udbytte for regnskabsåret		0	9.060	0
Selskabsskat		836	836	0
Anden gæld		<u>28.789</u>	<u>23.487</u>	<u>11.043</u>
Kortfristet gæld i alt		<u>156.450</u>	<u>129.303</u>	<u>105.961</u>
PASSIVER I ALT		<u>2.026.162</u>	<u>1.684.851</u>	<u>1.008.606</u>

Jeudan A/S - Halvårsmeddelelse 30. august 2000

NOTER TIL HALVÅRSREGNSKABET (Beløb i t.kr)

	1. halvår 2000	1. halvår 1999			
1. Omsætning					
Lejeindtægter fra investeringsejendomme	82.666	41.273			
Omsætning ejendomsservice og projektering	7.350	4.477			
Omsætning Jeudan Byg A/S	20.039	0			
Øvrige indtægter	3.903	1.636			
	113.958	47.386			
	1. halvår 2000	1. halvår 1999			
2. Driftsudgifter					
Driftsudgifter investeringsejendomme	27.927	6.003			
Produktionsomk. ejendomsservice og projektering	4.364	3.031			
Produktionsomk. Jeudan Byg A/S	17.565	0			
	49.856	9.034			
	Udlejnings- ejendomme	Installatio- ner og sær- indretninger	Låne- omkost- ninger	Investe- ringsejen- domme i alt	Maskiner og inventar
3. Materielle anlægsaktiver					
Anskaffelsespriser 1/1	1.408.927	6.383	15.253	1.430.563	5.909
Tilgang i årets løb	430.344	2.871	1.923	435.138	4.264
Afgang i årets løb	0	-95	-33	-128	-821
Anskaffelsespriser 30/6	1.839.271	9.159	17.143	1.865.573	9.352
Valutakursregulering 1/1	-293	0	0	-293	0
Regulering i årets løb	57	0	0	57	0
Valutakursregulering 30/6	-236	0	0	-236	0
Opskrivning 1/1	115.306	0	0	115.306	0
Regulering i årets løb	0	0	0	0	0
Opskrivning 31/12	115.306	0	0	115.306	0
Nedskrivning 1/1	42.641	0	0	42.641	0
Regulering i årets løb	0	0	0	0	0
Nedskrivning 31/12	42.641	0	0	42.641	0
Akkumulerede afskrivninger 1/1	0	2.155	2.028	4.183	1.885
Årets afskrivninger	0	534	508	1.042	748
Afgang i årets løb	0	-92	-16	-108	-291
Akkumulerede afskrivninger 30/6	0	2.597	2.520	5.117	2.342
Bogført værdi 30/6 2000	1.911.700	6.562	14.623	1.932.885	7.010
Bogført værdi 31/12 1999	1.481.299	4.228	13.225	1.498.752	4.024

NOTER TIL HALVÅRSREGNSKABET (Beløb i t.kr)

4. Egenkapital

Aktiekapitalen består af 3.800.000 aktier á kr. 100,-.

	KONCERN
Aktiekapital 1/1	380.000
Tilgang	<u>0</u>
Aktiekapital 30/6	<u>380.000</u>
Overkurs ved emission 1/1	60.770
Tilgang	<u>0</u>
Overkurs ved emission 30/6	<u>60.770</u>
Opskrivning 1/1	49.544
Regulering i året	0
Tilbageførsel opskrivning af finansielle anlægsaktiver	<u>-132</u>
Opskrivning 30/6	<u>49.412</u>
Valutakursregulering 1/1	234
Regulering i året	<u>0</u>
Valutakursregulering 30/6	<u>234</u>
Reserve for egne aktier 1/1	3.757
Regulering i året	<u>9.616</u>
Reserve for egne aktier 30/6	<u>13.373</u>
Overført resultat 1/1	37.255
Resultat halvår	16.397
Tilbageførsel opskrivning af finansielle anlægsaktiver	132
Overført til reserve for egne aktier	-9.616
Udbytte egne aktier for 1999	<u>1.522</u>
Overført resultat 30/6	<u>45.690</u>