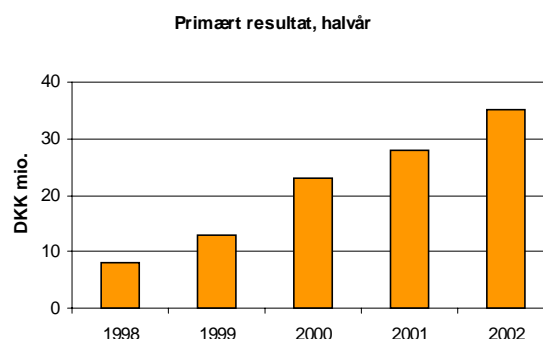
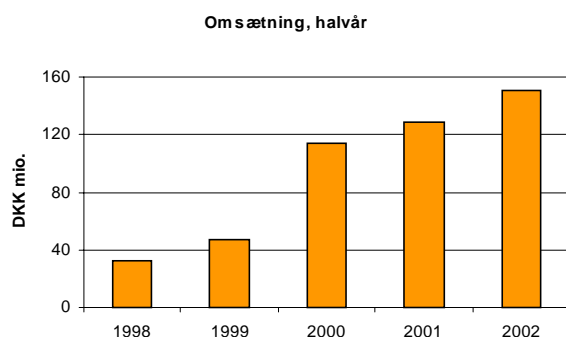


## 1. halvårsrapport 2002

### 26% fremgang i Jeudans primære resultat

Jeudans regnskab for andet kvartal og første halvår 2002 viser fortsat fremgang:

- Omsætningen steg 17% til DKK 151 mio. i første halvår
- Det primære resultat steg 26% til DKK 35 mio.
- Dette resultat udgør 10,3% af egenkapitalen på årsbasis og er således i overensstemmelse med Selskabets økonomiske målsætning
- Resultat pr. aktie steg med 12% til DKK 12,31
- Forventningen om et primært resultat på DKK 65-70 mio. i 2002 fastholdes
- Udmøntningen af Jeudans fokuserede strategi gennemføres hurtigere end forventet.



#### Yderligere oplysninger:

Niels Heering, bestyrelsesformand, tlf. 3341 4141

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

*Jeudan* er en velkonsolideret børsnoteret ejendomsvirksomhed. Omsætningen er ca. DKK 300 mio., balancen er på DKK 2,9 mia., og egenkapitalen er på ca. DKK 0,7 mia. Jeudans kerneaktivitet er investering i og drift af større kontor- og boligejendomme i København. Koncernen har ca. 125 medarbejdere.

Information om Jeudan kan fås ved henvendelse til Selskabet og kan desuden findes på internetadressen [www.jeudan.dk](http://www.jeudan.dk).

| Mio. DKK  | 2. kv.<br>2002 | 2. kv.<br>2001 | 1. halvår<br>2002 | 1. halvår<br>2001 | Året<br>2001 |       |
|---|----------------|----------------|-------------------|-------------------|--------------|-------|
| <b>Resultatopgørelse</b>                          |                |                |                   |                   |              |       |
| Omsætning   | 77             | 65             | 151               | 129               | 266          |       |
| Bruttoresultat                                    | 47             | 37             | 90                | 72                | 155          |       |
| <b>Resultat før kurs- og værdiregulering</b>      | <b>19</b>      | 15             | <b>35</b>         | 28                | 60           |       |
| Ordinært resultat før skat                        | 15             | 16             | 33                | 30                | 111          |       |
| Periodens resultat                                | 11             | 11             | 23                | 21                | 80           |       |
| <b>Balance (ultimo)</b>                           |                |                |                   |                   |              |       |
| Anlægsaktiver                                     | 2.642          | 2.017          | 2.642             | 2.017             | 2.225        |       |
| Samlede aktiver                                   | 2.925          | 2.072          | 2.925             | 2.072             | 2.634        |       |
| Egenkapital                                       | 692            | 626            | 692               | 626               | 668          |       |
| <b>Nøgletal (%)</b>                               |                |                |                   |                   |              |       |
| Resultat før kurs- og værdireg./gns. egenkapital* | NA             | NA             | 10,3              | 9,0               | 9,3          |       |
| Ordinært resultat før skat/gns. egenkapital*      | NA             | NA             | 9,8               | 9,7               | 17,2         |       |
| Forrentning af egenkapital (ROE)*                 | NA             | NA             | 6,9               | 6,8               | 12,3         |       |
| Egenkapitalandel, ultimo                          | NA             | NA             | 23,7              | 30,2              | 25,4         |       |
| <b>Aktierelaterede nøgletal</b>                   |                |                |                   |                   |              |       |
| Aktiepris, ultimo (P)                             | DKK            | NA             | NA                | 177               | 172          | 175   |
| Indre værdi, ultimo (BV)                          | DKK            | NA             | NA                | 182               | 165          | 176   |
| Pris/indre værdi (P/BV)                           | x              | NA             | NA                | 0,97              | 1,04         | 1,04  |
| Resultat pr. aktie (EPS)*                         | DKK            | NA             | NA                | 12,31             | 11,04        | 20,95 |
| Antal aktier (gns. 1.000)                         |                | NA             | NA                | 3.800             | 3.800        | 3.800 |

\* Delperiodetal er omregnet til årsbasis

Jeudan opnåede i 1. halvår 2002 et resultat før kurs- og værdireguleringer på DKK 35 mio. mod DKK 28 mio. året før, svarende til en stigning på 26%. Resultatet udgør 10,3% p.a. af den gennemsnitlige egenkapital.

Resultat før skat udgjorde i 1. halvår 2002 DKK 33 mio. mod DKK 30 mio. året før, hvilket svarer til 9,8% p.a. af den gennemsnitlige egenkapital.

Resultatfremgangen er en effekt af en væsentlig forbedring af den primære indtjening, der kan henføres til:

- Nye investeringer i kontor- og boligejendomme med solid indtjening i fokusområdet København
- En moderat stigning i omkostningerne i forhold til den voksende aktivitet
- En fortsat høj udlejningsprocent og genudlejning til stigende eller stort set uændrede priser
- god aktivitet i forretningsområdet Facility Service.

I overensstemmelse med strategien om fokus rettet mod større kontor- og boligejendomme i København har Selskabet siden oktober 2001 solgt ejendomme for DKK 600 mio., herunder afhændet næsten 2/3 af ejendomsporteføljen udenfor København. I samme periode har selskabet gennemført nye investeringer i København for ca. DKK 1.150 mio. De samlede investeringer er netto forøget med DKK ca. 550 mio.

Omsætning og resultat er i vækst og i overensstemmelse med tidligere offentliggjorte forventninger.

Sammenfattende anser bestyrelsen resultatet for 1. halvår for tilfredsstillende.

## Økonomisk udvikling

### Resultatopgørelse

*Omsætningen* i 1. halvår 2002 er i forhold til samme periode året før steget med 17% til DKK 151 mio. Fremgangen kan tilskrives ejendomsinvesteringer foretaget i 2001, der har fået fuld effekt i 2002 samt ejendomsinvesteringer foretaget i 2. kvartal 2002. Hertil kommer en fortsat stabil udlejningssituation. På trods af den generelle økonomiske afdæmpning efterspørger de traditionelle brancher fortsat attraktive og velbeliggende kontorlejemål i København. I forhold til porteføljens lejeniveau sker genudlejningen til stort set samme niveau, men i forhold til det generelle markedsniveau for 6 måneder siden er der tale om et mindre fald. I 1. halvår er genudlejet ca. 4.500 kvm., og udlejningsprocenten udgør p.t. godt 98%, hvilket med de nuværende markedsf forhold vurderes som tilfredsstillende.

Aktiviteterne i Facility Service, der omfatter ejendomsservice og byggeaktiviteter, udviser fortsat pæn udvikling med stabil omsætning. Ordrebeholdningen svarer p.t. til 6-8 måneders omsætning.

Driftsomkostningerne for 2. kvartal 2002 er på trods af det stigende aktivitetsniveau fastholdt på samme niveau som i 1. kvartal 2002, og den beskedne stigning i forhold til samme periode sidste år er primært en følge af den øgede aktivitet i Facility Service.

*Bruttoresultatet* udgjorde DKK 90 mio., svarende til 60% af omsætningen. Der er tale om en klar forbedring i forhold til samme periode sidste år, hvor bruttoresultatet udgjorde 56% af omsætningen.

Administrationsomkostningerne er faldet til 5,7% af omsætningen i 1. halvår 2002 mod 6,1% for samme periode sidste år. Det er fortsat et mål, at administrationsomkostningerne højst skal udgøre 5% af omsætningen.

I forbindelse med de øgede investeringer i slutningen af 2001 og 2. kvartal 2002 har Selskabet i overensstemmelse med strategien øget finansieringsgraden i forhold til 30. juni 2001, hvilket afspejles i en stigning i de finansielle udgifter fra DKK 37 mio. til DKK 46 mio. De øgede finansielle udgifter kan således alene henføres til finansiering af de foretagne investeringer.

Finansieringen er i øvrigt optaget på vilkår i overensstemmelse med Selskabets strategi, d.v.s. langfristet realkredit med fast rente i 5-15 år.

*Resultat før kurs- og værdireguleringer* (primært resultat) udgjorde i 1. halvår 2002 DKK 35 mio. mod DKK 28 for samme periode sidste år. Dette resultat udgør 10,3% af egenkapitalen, opgjort på årsbasis, hvilket er i overensstemmelse med Selskabets økonomiske målsætning om et afkast over 10% (jf. årsrapporten for 2001).

Den gode udvikling i det primære resultat er effekten af Selskabets målsætning om en stabil vækst i de basale forretningsområder på en sund omkostningsstruktur.

*Kursreguleringer* for 1. halvår 2002 er negativ med DKK 2 mio. Regulering af Selskabets finansiering til markedsværdi i 1. halvår 2002 medfører et urealiseret kurstab på DKK 3 mio., ligesom indfrielse af prioritetsgæld samt konvertering har givet et kurstab på DKK 3 mio. Modsatrettet virker 1. halvårs salg af ejendomme udenfor Selskabets geografiske

område. Disse salg har medført en gevinst på DKK 4 mio.

*Det ordinære resultat* for årets første seks måneder udviser et overskud før skat på DKK 33 mio. mod DKK 30 mio. samme periode sidste år, svarende til en stigning på 11%. Resultatet svarer til en forrentning af den gennemsnitlige egenkapital på 9,8% p.a.

#### **Balance**

I 1. halvår 2002 har Selskabet erhvervet 7 større kontorejendomme i det centrale København. Den samlede købesum udgjorde i alt DKK 416 mio. fordelt på 38.000 kvm. Ejendommens årlige resultat før finansielle udgifter svarer til et afkast på knap 7% p.a. Ejendommene er p.t. fuldt udlejet – i al væsentlighed til velkonsoliderede virksomheder i de traditionelle brancher og statsvirksomheder.

Yderligere har Selskabet erhvervet en nyopført boligejendom på Frederiksberg til en samlet købesum på DKK 218 mio. Ejendommen indeholder 126 boligejemål fordelt på 11.500 kvm. Ejendommens årlige resultat før finansielle udgifter svarer til et afkast på ca. 6,0% p.a.

I overensstemmelse med Selskabets strategi er 16 ejendomme uden for det geografiske fokusområde afhændet. Den samlede salgssum udgjorde ca. DKK 240 mio.

I de seneste 12 måneder er Selskabets ejendomsportefølje netto forøget med mere end 30%, men nettovæksten dækker over et betydeligt frasalg af ejendomme, der ikke længere indgår i Selskabets strategi. Implementeringen af den præciserede strategi i november 2001, hvorefter Selskabet alene fokuserer på investering i og drift af kontor- og boligejendom-

me i København, synes således at kunne gennemføres hurtigere end forventet. 90% af Jeudans portefølje af ejendomme er nu beliggende i København.

Andre tilgodehavender udgjorde DKK 57 mio. Posten indeholder indestående i Grundejernes Investeringsfond, igangværende ombygninger af lejemål samt tilgodehavender i forbindelse med køb og salg af ejendomme.

De likvide beholdninger androg pr. 30. juni 2002 DKK 226 mio. Af dette beløb kan DKK 224 mio. henføres til deponeringer i forbindelse med salg af ejendomme. I takt med frigivelse af deponeringerne i 3. kvartal, vil kortfristet gæld tilsvarende blive nedbragt. Likviditetsberedskabet incl. etablerede trækingsrettigheder udgør p.t. ca. DKK 100 mio.

Egenkapitalen pr. 30. juni 2002 udgjorde DKK 692 mio., svarende til en egenkapitalandel på 23,7%. Efter de nævnte forventede frigivelser af deponeringer og nedbringelse af gæld udgør egenkapitalandelen 25,6%, hvilket er i overensstemmelse med Selskabets finansielle strategi.

Selskabet gennemførte i juni 2002 en medarbejderaktieemission. Der blev nytegnet 45.247 aktier, hvilket svarer til mere end 84% af det antal aktier, der maksimalt kunne tegnes. Emissionen gav Selskabet et provenu på DKK 4.750.935. De nye aktier er blevet optaget til notering på Københavns Fondsbørs 7. august 2002.

Hensatte forpligtelser indeholder hensættelser til udskudt skat og hensættelser til vedligeholdelse af Selskabets ejendomme.

Stigningen i den langfristede gæld på DKK 602 mio. er anvendt til delvis finansiering af

de omtalte nyinvesteringer på DKK 1.150 mio. Finansieringen er optaget på langfristede vilkår i overensstemmelse med Selskabets strategi.

Kortfristet gæld på DKK 302 mio. omfatter i al væsentlighed mellemfinansiering i forbindelse med køb og salg af ejendomme og forventes som nævnt nedbragt i 3. kvartal ved frigivelse af deponeringer ved salg.

### **Forventninger**

Omsætningen forventes med udgangspunkt i den eksisterende ejendomsportefølje fortsat at udgøre ca. DKK 300 mio. i 2002.

Udlejningsprocenten forventes i 2. halvår fastholdt på niveauet 98.

Der forventes en fortsat afdæmpet udvikling i Selskabets omkostninger.

Finansieringsudgifterne i 2002 er tilnærmelsesvis kendte, da renten på størstedelen af Selskabets finansiering er fastlåst over en årække.

På den baggrund forventes fortsat et primært resultat (resultat før kurs- og værdireguleringer) for 2002 på niveauet DKK 65-70 mio., svarende til en forøgelse på knap 20% i forhold til 2001, og ca. 10% p.a. af den gennemsnitlige egenkapital, hvilket er i overensstemmelse med den økonomiske målsætning.

I lighed med tidligere års praksis foretages regulering af Selskabets ejendomme til markedsværdi alene i forbindelse med afslutning af et regnskabsår. Kontorejendomme i København er generelt inde i en stagnation i lejepriserne, hvilket primært kan henføres til udflytningen af større kontorlejerne til Havne-

fronten. Boligejendomme handles fortsat til gunstige priser til uafhængige parter eller andelsboligforeninger. På den baggrund forventes samlet set positive værdireguleringer for 2002.

Selskabets økonomiske målsætning er først og fremmest rettet mod vækst i den primære indtjening, baseret på et sundt omkostningsgrundlag og en disciplineret finansieringsstrategi. Målsætningen på 1-2 års sigt er en forøgelse af den primære indtjening fra det nuværende niveau på DKK 65-70 mio. årligt til mere end DKK 80 mio. årligt.

Realiseringen af dette mål forudsætter blandt andet et øget resultat af ejendomsinvesteringerne. Der planlægges derfor frasalg af ejendomme med et indtjeningsniveau, der ikke synes at kunne bidrage til målsætningerne med henblik på investering i ejendomme med et bedre indtjeningsniveau. Endvidere skal en fortsat tilfredsstillende udlejningssituation fastholdes, hvilket bl.a. kan sikres gennem en styrkelse af relationerne mellem kunderne og Jeudan. Der planlægges derfor løbende udviklingstiltag til styrkelse af Selskabets konkurrenceevne, bl.a. ved en fortsat udvikling af nye erhvervskoncepter, der indeholder en lang række serviceydelser udover det at stille lejemål til rådighed.

Fokus er tillige rettet mod øget effektivitet i Selskabets kapacitetsomkostninger og dermed en stadig fastholdelse af en meget afdæmpet omkostningsudvikling. Endvidere skal den positive udvikling og vækst i Facility Service videreføres og udbygges.

På den baggrund vurderes det aktuelt som realistisk at opnå de opstillede økonomiske mål.

## Anvendt regnskabspraksis

Fra og med årsregnskabet for 2001 aflægges Jeudans regnskaber i overensstemmelse med den ny Årsregnskabslov. Dog er den regnskabsmæssige behandling af egne aktier først ændret fra og med første kvartal 2002. Herefter posteres køb og salg heraf direkte på egenkapitalen. Ændringen havde ingen effekt på resultatopgørelsen, men reducerede egenkapitalen pr. ultimo december 2001 med DKK 7,5 mio.

Nærværende kvartalsrapports sammenligningstal for 2001er ændret i overensstemmelse med den nu anvendte regnskabspraksis, hvilket ikke har påvirket resultatet, mens egenkapitalen pr. 30. juni 2001er ændret med minus DKK 14 mio.

Kvartalsrapporten er ikke revideret.

Som bilag er vedlagt koncernens resultatopgørelse, balance i hovedtal og egenkapitalforklaring.

### Finanskalender

|               |                                 |
|---------------|---------------------------------|
| 20. nov. 2002 | Kvartalsrapport for 3. kv. 2002 |
| 31. dec. 2002 | Regnskabsåret slutter           |
| Februar 2003  | Regnskab for 2002               |

## Resultatopgørelse

| DKK '000                               | 2. kv.<br>2002 | 2. kv.<br>2001 | 1. halvår<br>2002 | 1. halvår<br>2001 | Året<br>2001 |
|--|----------------|----------------|-------------------|-------------------|--------------|
| <b>Omsætning</b>                       | <b>76.962</b>  | 65.385         | <b>151.381</b>    | 129.479           | 266.154      |
| Driftsomkostninger                     | - 30.206       | -28.634        | -61.338           | -57.175           | -111.323     |
| <b>Bruttoresultat</b>                  | <b>46.756</b>  | 36.751         | <b>90.043</b>     | 72.304            | 154.831      |
| Administrationsomkostninger            | -4.433         | -3.665         | -8.682            | -7.909            | -15.628      |
| <b>Resultat før finansielle poster</b> | <b>42.323</b>  | 33.086         | <b>81.361</b>     | 64.395            | 139.203      |
| Renteindtægter og lignende indtægter   | 1.994          | 116            | 2.568             | 301               | 1.111        |
| Renteudgifter og lignende udgifter     | -25.430        | -18.507        | -48.836           | -36.919           | -80.085      |
| <b>Resultat før kurs- og værdireg.</b> | <b>18.887</b>  | 14.695         | <b>35.093</b>     | 27.777            | 60.229       |
| Kurs- og værdireguleringer, netto      | -3.827         | 971            | -1.930            | 1.974             | 50.797       |
| <b>Ordinært resultat før skat</b>      | <b>15.060</b>  | 15.666         | <b>33.163</b>     | 29.751            | 111.026      |
| Skat af ordinært resultat              | -4.406         | -4.666         | -9.783            | -8.779            | -31.403      |
| <b>Periodens resultat</b>              | <b>10.654</b>  | 11.000         | <b>23.380</b>     | 20.972            | 79.623       |

## Balance

DKK '000 30/06 2002 30/06 2001 31/12 2001

### AKTIVER

|                            |                  |                  |                  |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Immaterielle anlægsaktiver | 893              | 1.253            | 1.073            |
| Materielle anlægsaktiver   | 2.640.359        | 2.011.981        | 2.220.682        |
| Finansielle anlægsaktiver  | 593              | 3.548            | 3.516            |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b> | <b>2.641.845</b> | <b>2.016.782</b> | <b>2.225.271</b> |

|                                |                |               |                |
|--------------------------------|----------------|---------------|----------------|
| Tilgodehavender                | 57.099         | 45.523        | 397.724        |
| Likvide beholdninger           | 226.275        | 9.873         | 11.250         |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b>283.374</b> | <b>55.396</b> | <b>408.974</b> |

**AKTIVER IALT** **2.925.219** 2.072.178 2.634.245

### PASSIVER

|                    |                |         |         |
|--------------------|----------------|---------|---------|
| <b>Egenkapital</b> | <b>692.050</b> | 626.270 | 667.790 |
|--------------------|----------------|---------|---------|

|                               |                |         |         |
|-------------------------------|----------------|---------|---------|
| <b>Hensatte forpligtelser</b> | <b>194.687</b> | 177.969 | 182.771 |
|-------------------------------|----------------|---------|---------|

|  |                  |           |           |
|--|------------------|-----------|-----------|
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b> | <b>1.736.181</b> | 1.134.674 | 1.464.036 |
|--|------------------|-----------|-----------|

|  |                |         |         |
|--|----------------|---------|---------|
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> | <b>302.301</b> | 133.265 | 319.648 |
|--|----------------|---------|---------|

**PASSIVER IALT** **2.925.219** 2.072.178 2.634.245

## Egenkapitalens udvikling

| DKK'000                                     | Aktie-<br>kapital | Overkurs<br>ved<br>emission | Reserve for<br>dagsværdi<br>af inve-<br>sterings-<br>aktiver | Valuta-<br>kurs-<br>regulering | Reserve<br>for egne<br>aktier | Overført<br>resultat | <b>Egenkapital<br/>i alt</b> |
|---|-------------------|-----------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------|----------------------|------------------------------|
| Primo 2001                                  | 380.000           | 60.770                      | 85.966   | 234                            | 15.254                        | 76.771               | 618.995                      |
| Reklassifikation                            |                   |                             | -383   |                                |                               | 383                  | 0                            |
| <u>Ændret regnskabspraksis</u>              |                   |                             |  |                                | -15.254                       | -1.092               | -16.346                      |
| <b>Primo 2001, korrigeret</b>               | <b>380.000</b>    | <b>60.770</b>               | <b>85.583</b>  | <b>234</b>                     | <b>0</b>                      | <b>76.062</b>        | <b>602.649</b>               |
| Regulering i året                           |                   |                             | -12.271  | -49                            |                               | 20.025               | 0                            |
| Årets resultat                              |                   |                             |  |                                |                               | 79.623               | 79.623                       |
| Køb/salg af egne aktier                     |                   |                             |  |                                |                               | 7.705                | 7.705                        |
| Tilbageførsel af udbytte<br>for egne aktier |                   |                             |  |                                |                               | 613                  | 613                          |
| <u>Udlodning af udbytte</u>                 |                   |                             |  |                                |                               | -22.800              | -22.800                      |
| <b>Primo 2002</b>                           | <b>380.000</b>    | <b>60.770</b>               | <b>73.312</b>  | <b>185</b>                     | <b>0</b>                      | <b>153.523</b>       | <b>667.790</b>               |
| Regulering i året                           |                   |                             | -2.265   | -185                           |                               | 2.450                | 0                            |
| Periodens/årets resultat                    |                   |                             |  |                                |                               | 23.380               | 23.380                       |
| Køb/salg af egne aktier                     |                   |                             |  |                                |                               | 570                  | 570                          |
| Tilbageførsel af udbytte<br>for egne aktier |                   |                             |  |                                |                               | 310                  | 310                          |
| <b>30. juni 2002</b>                        | <b>380.000</b>    | <b>60.770</b>               | <b>71.047</b>  | <b>0</b>                       | <b>0</b>                      | <b>180.233</b>       | <b>692.050</b>               |