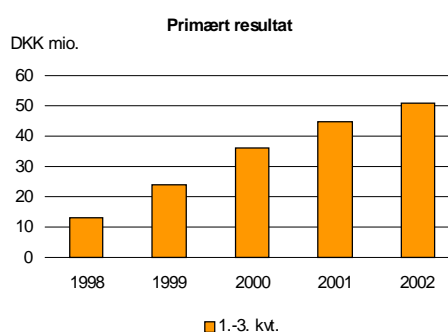
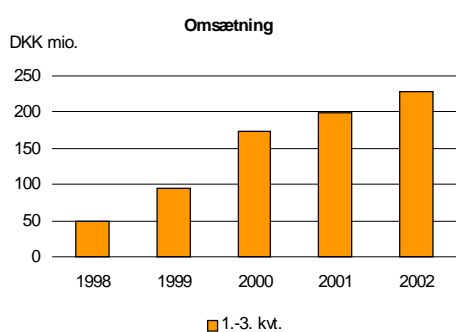


3. kvartalsrapport 2002

Resultat før skat på DKK 226 mio. i årets første ni måneder

Jeudans regnskab for de første ni måneder viser fortsat fremgang:

- Omsætningen steg 15% til DKK 228 mio.
- Resultat af primær drift blev DKK 51 mio., en stigning på 14%
- Avance DKK 196 mio. ved salg af boligejendomme
- Resultat på DKK 217 mio. for årets første ni måneder
- På baggrund af resultatet for 3. kvartal opjusteres Selskabets forventninger til et resultat før skat på DKK 240-260 mio. for hele året
- Forventningerne til Jeudan-aktiens indre værdi forventes på baggrund af opjusteringen at udgøre ca. DKK 237 ultimo 2002



Yderligere oplysninger:

Niels Heering, bestyrelsesformand, tlf. 3341 4141

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

Mio. DKK	3. kv. 2002	3. kv. 2001	1.-3. kv. 2002	1.-3. kv. 2001	Året 2001
Resultatopgørelse					
Omsætning	76	69	228	198	266
Bruttoresultat	44	39	134	111	155
Resultat før kurs- og værdiregulering	16	17	51	45	60
Resultat før skat	193	11	226	41	111
Resultat	193	8	217	29	80
Balance (ultimo)					
Anlægsaktiver	2.103	2.028	2.103	2.028	2.225
Samlede aktiver	2.641	2.076	2.641	2.076	2.634
Egenkapital	891	633	891	633	668
Nøgletal (%)					
Resultat før kurs- og værdireg./gns. egenkapital*			8,7	9,7	9,3
Resultat før skat/gns. egenkapital*			31,2	8,8	17,2
Forrentning af egenkapital (ROE)*			29,6	6,2	12,3
Egenkapitalandel, ultimo			33,8	30,5	25,4
Aktierelaterede nøgletal					
Aktiepris, ultimo (P)	DKK		181	172	175
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK		232	167	176
Pris/indre værdi (P/BV)	x		0,78	1,03	1,04
Resultat pr. aktie (EPS)*	DKK		75,76	10,03	20,95
Antal aktier (gns. 1.000)			3.815	3.800	3.800
* Delperiodetal er omregnet til årsbasis					

Bestyrelsen for Jeudan A/S har i dag behandlet og godkendt regnskabet for 1.-3. kvartal 2002. Bestyrelsen vurderer resultatet som tilfredsstillende og i overensstemmelse med de lagte planer.

Resultatopgørelsen

Jeudan-koncernen nåede i årets første tre kvartaler en *omsætning* på DKK 228 mio. mod DKK 198 mio. i samme periode sidste år. Stigningen udgjorde knap 15%.

Fremgangen kan tilskrives ejendomsinvesteringer foretaget i 2001, der har fået fuld effekt i 2002, samt køb og salg af ejendomme i 2002. Hertil kommer en fortsat stabil udlejningssituation. Udlejningsprocenten udgør således fortsat ca. 98, og genudlejning sker til højere eller stort set uændrede priser. Dette er tilfredsstillende på baggrund af de aktuelle markedsforhold, som blandt andet kendetegnes ved en stagnation i det generelle lejniveau. På trods af den økonomiske afdæmpning efterspørger de traditionelle brancher således fortsat attraktive og velbeliggende kontorlejemål i København, hvilket er i overensstemmelse med Jeudans strategiske fokusering.

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

Trods fremgangen i omsætningen på 15% var stigningen i *driftsomkostningerne* under 8%, og *bruttoresultatet* viste dermed en fremgang på over 20% til DKK 134 mio., hvilket er 59% af omsætningen (56% i 1.-3. kvartal 2001)

Administrationsomkostningerne udgjorde DKK 12 mio., svarende til 5,4% af omsætningen. Dette er en reduktion i forhold til sidste år, hvor det tilsvarende tal var 6,0%, men det er fortsat Jeudans mål, at administrationsomkostningerne højst skal udgøre 5% af omsætningen.

I forbindelse med de øgede investeringer i slutningen af 2001 og i 2002 har Selskabet i overensstemmelse med strategien øget sin låntagning, hvilket afspejles i en stigning i de *finansielle udgifter* (netto) fra DKK 55 mio. i 1.-3. kvartal 2001 til DKK 71 mio. i 1.-3. kvartal 2002.

Det *primære resultat* (før kurs- og værdireguleringer) blev herefter DKK 51 mio. mod DKK 45 mio. i den tilsvarende periode året før, en fremgang på 14%. Resultatet udgør 8,7% p.a. af den gennemsnitlige egenkapital. Fremgangen kan især henføres til følgende faktorer:

- Nye investeringer i periodens løb i kontorejendomme med solid indtjening.
- Tilbageholdenhed i omkostningerne.
- En fortsat høj udlejningsprocent på niveauet 98 og genudlejning til højere eller stort set uændrede priser.
- God aktivitet i forretningsområdet Facility Service.

Kurs- og værdireguleringer udgjorde DKK 175 mio. ved udgangen af 3. kvartal 2002. Heri indgår en avance på ca. DKK 196 mio. ved salget primo oktober af 33 boligejendomme til Juristernes og Økonomernes Pensionskasse og Lægernes Pensionskasse for en samlet salgssum på DKK 800 mio. Salg af andre ejendomme uden for Selskabets strategiske fokusområde medførte en gevinst på DKK 2 mio. i årets første tre kvartaler.

Regulering af Selskabets finansiering til markedsværdi pr. 30. september 2002, indfrielse af prioritetsgæld samt konvertering medførte et kurstab på DKK 23 mio.

I årets første tre kvartaler opnåede Jeudan herefter et samlet *resultat før skat* på DKK 226 mio. mod DKK 41 mio. i den tilsvarende periode året før.

Den beregnede *skat* af resultatet i 1.-3. kvartal 2002 er opgjort til DKK 9 mio., idet avancen ved salget af boligejendommene ikke beskattes.

Resultatet for årets første ni måneder blev herefter 217 mio. mod DKK 29 mio. i samme periode sidste år. Resultatet svarer til en forrentning af den gennemsnitlige egenkapital på knap 30% p.a.

Såvel omsætningen som resultatet er i overensstemmelse med tidligere offentliggjorte forventninger.

Balancen

Siden præciseringen i november 2001 af Jeudans strategi, hvorefter der fokuseres på større velbeliggende ejendomme i København, har Selskabet købt ejendomme for DKK 1,1 mia. og solgt ejendomme for DKK 1,4 mia. (jf. Selskabets meddelelse nr. 80 af 11. oktober 2002), hvorefter mere end 90% af Selskabets ejendomme er beliggende i København. Resten er mindre ejendomme uden for det strategiske fokusområde og kan forventes solgt.

Ved udgangen af 3. kvartal udgjorde værdien af Selskabets ejendomme DKK 2,1 mia. 90%

af porteføljens værdi er kontorejendomme, resten boligejendomme.

Tilgodehavender udgjorde DKK 512 mio. pr. 30. september 2002. Størstedelen af dette beløb vedrører tilgodehavende i forbindelse med salget af boligejendommene. Beløbet forventes at indgå primo december 2002.

Den langfristede gæld udgjorde DKK 1.384 mio. ved udgangen af 3. kvartal. Låntagningen er øget i forbindelse med de foretagne investeringer. Finansieringen er optaget på langfristede vilkår i overensstemmelse med Selskabets strategi, det vil sige som langfristet realkredit med fast rente i 5-15 år.

Egenkapitalen udgjorde DKK 891 mio. pr. 30. september 2002 (DKK 633 mio. på samme tidspunkt året før), svarende til en egenkapitalandel på 34%. Korrigeret for ovenstående tilgodehavender vil egenkapitalandelen udgøre ca. 42%, hvilket er væsentligt over Selskabets mål om en egenkapitalandel på omkring 25%.

Forventninger

På baggrund af resultatet for 3. kvartal opjusteres Selskabets forventninger for hele 2002 til et resultat før skat på DKK 240-260 mio. og et resultat efter skat på DKK 220-240 mio.

Ledelsen forventer fortsat en omsætning på ca. DKK 300 mio. i 2002.

Forventningerne bygger på en aktuel vurdering af markedsforholdene. Udlejningsprocenten forventes fastholdt på niveauet 98 i resten af 2002, og priserne ved genudlejning forventes at være stort set uændrede.

De seneste måneders kursstigninger på de mellemlange og lange obligationer har øget restgælden på Selskabets realkreditfinansiering, der løbende optages til markedsværdi. I resultatforventningerne indgår således et urealiseret kurstab på ca. DKK 23 mio. vedrørende Selskabets realkreditfinansiering. Herefter er realkreditfinansieringen i al væsentlighed optaget til kurs pari, med deraf følgende begrænset risiko for yderligere kurstab.

I overensstemmelse med Selskabets politik foretages værdiregulering af ejendommene til markedsværdi én gang om året i forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskabet. I ovennævnte resultatforventninger indgår værdireguleringer (netto) positivt med DKK 15-20 mio.

Med udgangspunkt i de nævnte forventninger vil Selskabets egenkapital ultimo året udgøre godt DKK 900 mio. Det vil svare til en indre værdi på ca. DKK 237 pr. aktie, hvilket er 33% mere end året før (DKK 178 pr. ultimo 2001).

Selskabets finansielle strategi om en egenkapitalandel på 25% medfører, at Selskabet vil have en investeringskapacitet på ca. DKK 1,5 mia. Det er ledelsens målsætning, at investeringskapaciteten anvendes ved investering i ejendomme indenfor det strategiske fokusområde: Velbeliggende kontorejendomme i København.

Jeudan er aktuelt i forhandlinger om køb af yderligere ejendomme. Forhandlingerne forventes afsluttet indenfor få måneder.

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 Selskabets seneste årsrapport. Disse og andre faktorer kan indebære, at den faktiske udvikling afviger væsentligt fra forventningerne.

Anvendt regnskabspraksis

Fra og med årsregnskabet for 2001 er Jeudans regnskaber aflagt i overensstemmelse med den ny Årsregnskabslov. Dog er den regnskabsmæssige behandling af egne aktier først ændret fra og med første kvartal 2002, hvorefter køb og salg posteres 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 2001 er ændret i overensstemmelse med den nu anvendte regnskabspraksis, hvilket ikke har påvirket resultatet, mens egenkapitalen pr. 30. september 2001 er ændret med DKK 19 mio.

Kvartalsrapporten er ikke revideret.

Som bilag findes koncernens resultatopgørelse, balance i hovedtal, egenkapitalforklaring og hovedtal på kvartalsbasis.

Finanskalender

31. dec. 2002	Regnskabsåret slutter
27. feb. 2003	Regnskab for 2002
Marts 2003	Ordinær generalforsamling

Resultatopgørelse

DKK '000	3. kv. 2002	3. kv. 2001	1.-3. kv. 2002	1.-3. kv. 2001	Året 2001
Omsætning	76.479	68.859	227.860	198.338	266.154
Driftsomkostninger	- 32.198	-29.665	-93.536	-86.840	-111.323
Bruttoresultat	44.281	39.194	134.324	111.498	154.831
Administrationsomkostninger	-3.674	-3.900	-12.356	-11.809	-15.628
Resultat før finansielle poster	40.607	35.294	121.968	99.689	139.203
Renteindtægter og lignende indtægter	1.049	264	3.617	565	1.111
Renteudgifter og lignende udgifter	-25.815	-18.563	-74.651	-55.482	-80.085
Resultat før kurs- og værdireg.	15.841	16.995	50.934	44.772	60.229
Kurs- og værdireguleringer, netto	177.235	- 6.053	175.305	-4.079	50.797
Resultat før skat	193.076	10.942	226.239	40.693	111.026
Skat	298	-3.335	-9.485	-12.114	-31.403
Resultat	193.374	7.607	216.754	28.579	79.623

Balance

DKK '000	30. sep. 2002	30. sep. 2001	31. dec. 2001
AKTIVER			
<u>Immaterielle anlægsaktiver</u>	803	1.163	1.073
Investeringsejendomme	2.092.897	2.013.821	2.210.900
<u>Andre materielle anlægsaktiver</u>	9.132	9.777	9.782
<u>Materielle anlægsaktiver i alt</u>	2.102.029	2.023.598	2.220.682
<u>Finansielle anlægsaktiver</u>	630	3.458	3.516
<u>Anlægsaktiver i alt</u>	2.103.462	2.028.219	2.225.271
Tilgodehavender	512.481	45.193	397.724
<u>Likvide beholdninger</u>	24.708	2.140	11.250
<u>Omsætningsaktiver i alt</u>	537.189	47.333	408.974
<u>AKTIVER IALT</u>	2.640.651	2.075.552	2.634.245
PASSIVER			
Egenkapital	891.463	632.929	667.790
Hensatte forpligtelser	115.586	178.583	182.771
Langfristede gældsforpligtelser	1.384.443	1.134.113	1.464.036
<u>Kortfristede gældsforpligtelser</u>	249.159	129.927	319.648
<u>PASSIVER IALT</u>	2.640.651	2.075.552	2.634.245

Egenkapitalens udvikling

DKK'000	Aktie- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for dagsværdi af inve- sterings- aktiver	Valuta- kurs- regulering	Reserve for egne aktier	Overført resultat	Egenkapital i alt
Primo 2001	380.000	60.770	85.966	234	15.254	76.771	618.995
Reklassifikation	-	-	-383	-	-	383	-
Ændret regnskabspraksis	-	-	-	-	-15.254	-1.092	-16.346
Primo 2001, korrigeret	380.000	60.770	85.583	234	-	76.062	602.649
Regulering i året	-	-	-12.271	-49	-	12.320	-
Årets resultat	-	-	-	-	-	79.623	79.623
Køb/salg af egne aktier	-	-	-	-	-	7.705	7.705
Tilbageførsel af udbytte af egne aktier	-	-	-	-	-	613	613
Udlodning af udbytte	-	-	-	-	-	-22.800	-22.800
Ultimo 2001	380.000	60.770	73.312	185	-	153.523	667.790
Medarbejderaktieemission	4.525	226	-	-	-	-	4.751
Regulering i året	-	-	-43.808	-185	-	43.993	-
Periodens resultat	-	-	-	-	-	216.754	216.754
Køb/salg af egne aktier	-	-	-	-	-	1.858	1.858
Tilbageførsel af udbytte af egne aktier	-	-	-	-	-	310	310
30. september 2002	384.525	60.996	29.504	-	-	416.438	891.463

Hovedtal på kvartalsbasis

DKK '000	1. kv. 2001	2. kv. 2001	3. kv. 2001	4. kv. 2001	1. kv. 2002	2. kv. 2002	3. kv. 2002	4. kv. 2002
Resultatopgørelse								
Omsætning	64	65	69	68	74	77	76	.
Bruttoresultat	36	37	39	43	43	47	44	.
Resultat før kurs- og værdireg.	13	15	17	15	16	19	16	.
Resultat før skat	14	16	11	70	18	15	193	.
Resultat	10	11	8	51	13	11	193	.
Balance (ultimo)								
Anlægsaktiver	2.020	2.017	2.028	2.225	2.200	2.642	2.103	.
Samlede aktiver	2.064	2.072	2.075	2.634	2.622	2.925	2.641	.
Egenkapital	616	626	633	668	681	692	891	.

Jeudan er Danmarks største børsnoterede ejendomsvirksomhed. Selskabet investerer i og driver større kontorejendomme i København og tilbyder desuden en bred vifte af ejendomsrelaterede ydelser. Omsætningen er ca. DKK 300 mio. om året, balancen er på DKK 2,6 mia., og egenkapitalen ca. DKK 0,9 mia. Jeudan-koncernen har ca. 145 medarbejdere.

Information om Jeudan kan fås ved henvendelse til Selskabet og kan desuden findes på internetadressen www.jeudan.dk.