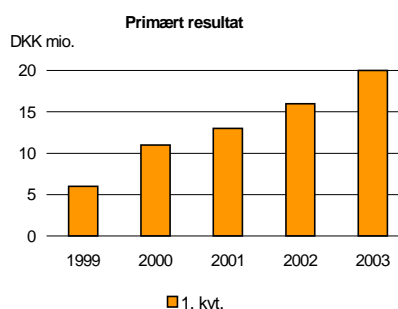
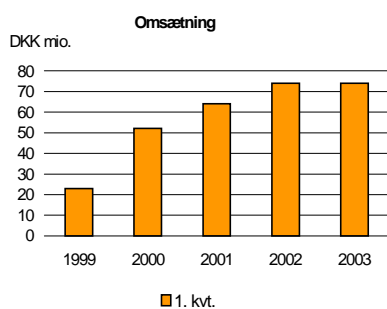


## 1. kvartalsrapport 2003

### 24% vækst i Jeudans primære resultat

- Primært resultat i første kvartal 2003 blev DKK 20 mio., en fremgang på 24% i forhold til første kvartal sidste år.
- Periodens afkast af egenkapitalen udgjorde knap 9% p.a.
- Selskabets ejendomme udgjorde DKK 2,7 mia., en stigning på 25% siden årsskiftet.
- Forventningen til omsætning og fremgang i primært resultat for 2003 fastholdes.



#### Yderligere oplysninger:

Niels Heering, bestyrelsesformand, tlf. 3341 4141

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

Mio. DKK	1. kvrt. 2003	1. kvrt. 2002	2002	
<b>Resultatopgørelse</b>				
Omsætning	74	74	290	
Bruttoresultat	45	43	169	
Resultat før finansielle poster (EBIT)	41	39	152	
<b>Primært resultat (før kurs- og værdireg.)</b>	<b>20</b>	16	65	
Resultat før skat	11	18	252	
Resultat	8	13	234	
<b>Balance (ultimo)</b>				
Investeringsejendomme	2.681	2.181	2.148	
Samlede aktiver	2.750	2.603	2.437	
Egenkapital	908	704	902	
<b>Nøgletal (%)</b>				
Resultat før kurs- og værdireg./egenkapital primo*	8,9	9,4	9,4	
Forrentning af egenkapital (ROE)*	3,5	7,2	29,5	
Egenkapitalandel, ultimo	33,0	27,0	37,0	
Rentedækning	x	1,71	1,74	
<b>Aktierelaterede nøgletal</b>				
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	233,5	178	230
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK	236	185	235
Pris/indre værdi (P/BV)	x	0,99	0,96	0,98
Resultat pr. aktie (EPS)*	DKK	8,3	13,3	61,2
Antal aktier (gns., 1.000)		3.845	3.800	3.823
* Delperiodetal er omregnet til årsbasis				

## Udviklingen i første kvartal

Jeudan-koncernen nåede i første kvartal en omsætning på DKK 74 mio., hvilket er på niveau med sidste år.

Selskabet har formået at fastholde en stabil udlejningssituation, og udlejningsprocenten var ca. 98 ved udgangen af kvartalet.

Aktiviteterne i Serviceområdet, der omfatter ejendomsservice og byggeaktiviteter, udviste fortsat pæn udvikling med et stigende bruttoresultat.

*Driftsomkostningerne* er faldet med 6% i forhold til samme periode sidste år. Faldet kan primært henføres til omlægningen af ejendomsporteføljen fra boligejendomme til mindre omkostningskrævende kontorejendomme.

Trods aktivitetsstigningen er *Administrationsomkostningerne* på niveau med samme periode sidste år.

*De finansielle poster (netto)* er i samme periode faldet med 10% til DKK 20 mio., hvilket blandt andet kan tilskrives det lavere renteniveau og en højere egenkapitalandel.

Selskabet har herudover ultimo 1. kvartal konverteret realkreditlån for DKK 275 mio. Konverteringen vil få effekt fra 2. kvartal og svarer til en årlige rentebesparelse på ca. DKK 2,5 mio.

*Det primære resultat* udgjorde herefter DKK 20 mio., hvilket er en stigning på 24% i forhold til samme periode sidste år. Hermed er resultatet ikke blot fastholdt på et højt niveau, men viser fortsat vækst.

*Kursreguleringen* til dagsværdi af Selskabets finansielle forpligtelser har netto givet et urealiseret kurstab på DKK 9 mio. Kursreguleringen kan alene henføres til det lavere renteniveau, der har forøget dagsværdien af Selskabets realkreditlån. Dagsværdien af gælden opgøres hvert kvartal, mens dagsværdien af ejendomme opgøres årligt.

Selskabet opnåede et samlet *resultat før skat* på DKK 11 mio. og *efter skat* på DKK 8 mio.

Såvel omsætningen som det primære resultat er i overensstemmelse med tidligere offentliggjorte forventninger.

Siden årsskiftet er beholdningen af investeringsejendomme steget med godt DKK 500 mio. til DKK 2.671 mio., i al væsentlighed ved købet af ni kontorejendomme for DKK 528 mio. ved årets begyndelse (jf. Selskabets meddelelse af 30. januar 2003). Herudover har Selskabet erhvervet yderligere en kontorejendom i København og solgt to mindre kontorejendomme.

Selskabet havde ved årsskiftet 2002 en stor likvid beholdning, som blev anvendt ved ovennævnte køb af ejendomme i januar 2003.

Likviditeten fra de driftsmæssige aktiviteter udgjorde i 1. kvartal 2003 DKK -25 mio., hvilket primært kan tilskrives et fald i anden gæld. Pengestrømmene fra investeringsaktiviteterne udgjorde DKK - 534 mio., hvilket relaterer sig til periodens køb af ejendomme. Modsatrettet virker optagelse af realkreditbe-låning, således at finansieringsaktiviteterne medvirker positivt med DKK 301 mio. Netto er likviditeten i perioden faldet med DKK 258 mio., hvilket er i overensstemmelse med forventningerne.

## Forventninger

Baseret på den eksisterende portefølje af ejendomme forventes omsætningen i 2003 som helhed fortsat at blive ca. DKK 300 mio.

Udlejningsprocenten forventes fastholdt på niveauet 98, og priserne ved genudlejning forventes stort set uændrede. Trods den økonomiske afdæmpning er der fortsat god efterspørgsel efter attraktive og velbeliggende kontorlejemål i København, hvilket er i overensstemmelse med Jeudans strategiske fokusering.

Renten på størstedelen af Selskabets finansiering er fastlåst over en årrække, og finansieringsomkostningerne i 2003 er derfor tilnærmelsesvis kendte.

Det primære resultat for 2003 forventes uændret at nå DKK 80-90 mio., en fremgang i størrelsesordenen 30% i forhold til 2002, som var Jeudans hidtil bedste år. Dette resultat vil svare til en forrentning af egenkapitalen på ca. 10%, hvilket er i overensstemmelse med Selskabets målsætning.

Ud fra de aktuelle markedsforhold er der fortsat grund til at forvente en neutral eller mindre positiv nettojustering af ejendommens værdi ved den årlige opgørelse heraf ved afslutningen af årsregnskabet for 2003.

*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

Med henblik på at tilpasse koncernen regnskabspraksis vedrørende optionsbaserede incitamentsprogrammer til den regnskabspraksis, som anvendes af hovedparten af de større danske børsnoterede selskaber, indregnes omkostninger ved udnyttelse af aktieoptioner fra og med 2003 direkte på egenkapitalen, idet koncernen løbende sikrer tildelte aktieoptioner ved køb af egne aktier, der i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser indregnes direkte på egenkapitalen tillige med salg af egne aktier.

Den anvendte regnskabspraksis har forøget årets resultat med DKK 2,8 mio. (2002: DKK 0,2 mio.) Praksisændringen har ingen effekt på egenkapitalen.

Kvartalsrapporten er ikke revideret.

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

### Finanskalender

19. aug. 2003	Delårsrapport for 2. kvartal 2003
19. nov. 2003	Delårsrapport for 3. kvartal 2003
31. dec. 2003	Regnskabsåret slutter
Feb/Mar 2004	Årsregnskabsmeddelelse 2003

## Resultatopgørelse

DKK '000	1. kv. 2003	1. kv. 2002	2002
<b>Omsætning</b>	<b>74.039</b>	<b>74.419</b>	<b>290.491</b>
Driftsomkostninger	-29.138	-31.132	-121.419
<b>Bruttoresultat</b>	<b>44.901</b>	<b>43.287</b>	<b>169.072</b>
Administrationsomkostninger	-4.356	-4.249	-16.817
<b>Resultat før finansielle poster (EBIT)</b>	<b>40.545</b>	<b>39.038</b>	<b>152.255</b>
Renteindtægter og lignende indtægter	1.838	574	4.670
Renteomkostninger og lignende omkostninger	-22.279	-23.406	-92.016
<b>Resultat før kurs- og værdiregulering</b>	<b>20.104</b>	<b>16.206</b>	<b>64.909</b>
Kurs- og værdiregulering, netto	-8.752	1.767	186.678
<b>Resultat før skat</b>	<b>11.352</b>	<b>17.973</b>	<b>251.587</b>
Skat	-3.372	-5.338	-17.807
<b>Resultat</b>	<b>7.980</b>	<b>12.635</b>	<b>233.780</b>

## Balance

DKK '000	<b>31. mar. 2003</b>	31. mar. 2002	31. dec. 2002
<b>AKTIVER</b>			
Immaterielle anlægsaktiver	623	983	713
Investeringsejendomme	2.671.299	2.167.141	2.138.341
Andre materielle anlægsaktiver	7.964	9.312	8.725
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.679.263</b>	<b>2.176.453</b>	<b>2.147.066</b>
Finansielle anlægsaktiver	639	3.528	624
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.680.525</b>	<b>2.180.964</b>	<b>2.148.403</b>
Tilgodehavender	61.560	368.656	39.635
Likvide beholdninger	7.682	53.381	248.711
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>69.242</b>	<b>422.037</b>	<b>288.346</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.749.767</b>	<b>2.603.001</b>	<b>2.436.749</b>
<b>PASSIVER</b>			
Egenkapital	907.855	703.886	902.440
Hensatte forpligtelser	52.047	169.544	48.091
Langfristede gældsforpligtelser	1.577.592	1.448.767	1.267.982
Kortfristede gældsforpligtelser	212.273	280.804	218.236
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.749.767</b>	<b>2.603.001</b>	<b>2.436.749</b>

## Pengestrømsopgørelse

DKK '000	1. kvrt. 2003	1. kvrt. 2002
<b>Driftsmæssige aktiviteter:</b>		
Resultat før skat	11.352	17.973
Urealiseret kursgevinst/kurstab, netto	3.516	-1.724
Regnskabsmæssige afskrivninger/nedskrivninger	852	964
Betalt selskabsskat	-4.000	0
Ændringer:		
Tilgodehavender	-13.760	-11.673
Hensat til vedligehold	201	562
Deposita	1.960	5.044
Anden gæld og periodeafgrænsningsposter m.v.	-25.049	1.850
<b>Pengestrømme fra driftsmæssige aktiviteter i alt</b>	<b>-24.928</b>	<b>12.996</b>
<b>Investeringsaktiviteter:</b>		
Forbedringer investeringsejendomme	-10.616	-2.579
Køb af investeringsejendomme, inkl. deposita m.m.	-534.847	-6.723
Salg af investeringsejendomme, inkl. deposita m.m.	14.340	74.455
Driftsmateriel og inventar, netto	61	-237
Værdipapirer og kapitalandele, netto	-2.554	699
<b>Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt</b>	<b>-533.616</b>	<b>65.615</b>
<b>Finansieringsaktiviteter:</b>		
Optagelse/indfrielse(-) af lån, netto:		
Realkredit	292.266	-141.822
Finansieringsinstitutter	20.191	0
Afdrag på lån:		
Realkredit	-5.081	-5.845
Finansieringsinstitutter	-1.084	-1.647
Likvide midler som er deponeret eller pantsat	-5.694	-30.670
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt</b>	<b>300.598</b>	<b>-179.984</b>
<b>Ændringer i alt</b>	<b>-257.946</b>	<b>-101.373</b>
Likviditetsberedskab primo inklusiv trækingsrettigheder	328.764	88.882
<b>Likviditetsberedskab ultimo inklusiv trækingsrettigheder</b>	<b>70.818</b>	<b>-12.491</b>

## Egenkapitalens udvikling

DKK '000	Aktie- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for dagsværdi af inve- sterings- aktiver	Overført resultat	Foreslået udbytte for regn- skabsåret	<b>Egenkapital i alt</b>
<b>1. januar 2002</b>	<b>380.000</b>	<b>60.770</b>	<b>70.568</b>	<b>156.452</b>	<b>22.800</b>	<b>690.590</b>
Medarbejderaktieemission	4.525	226	–	–	–	4.751
Udloddet udbytte	–	–	–	310	-22.800	-22.490
Køb af egne aktier	–	–	–	-6.850	–	-6.850
Salg af egne aktier	–	–	–	2.951	–	2.951
Afregnede aktieoptioner	–	–	–	-155	–	-155
Årets resultat	–	–	961	205.902	26.917	233.780
Overførsel	–	–	-37.358	37.358	–	–
Skat ved salg af egne aktier	–	–	–	-137	–	-137
<b>1. januar 2003</b>	<b>384.525</b>	<b>60.996</b>	<b>34.171</b>	<b>395.831</b>	<b>26.917</b>	<b>902.440</b>
Salg af egne aktier	–	–	–	198	–	198
Afregnede aktieoptioner	–	–	–	-2.753	–	-2.753
Periodens resultat	–	–	-2.473	10.453	–	7.980
Overførsel	–	–	660	-660	–	–
Skat ved salg af egne aktier	–	–	–	-10	–	-10
<b>31. marts 2003</b>	<b>384.525</b>	<b>60.996</b>	<b>32.358</b>	<b>403.059</b>	<b>26.917</b>	<b>907.855</b>

## Hovedtal på kvartalsbasis

DKK '000	1. kv. 2002	2. kv. 2002	3. kv. 2002	4. kv. 2002	1. kv. 2003	2. kv. 2003	3. kv. 2003	4. kv. 2003
<b>Resultatopgørelse</b>								
Omsætning	74	77	76	63	<b>74</b>	.	.	.
Bruttoresultat	43	47	44	35	<b>45</b>	.	.	.
Resultat før finansielle poster (EBIT)	39	42	41	30	<b>41</b>	.	.	.
Resultat før kurs- og værdiregulering	16	19	16	14	<b>20</b>	.	.	.
Resultat før skat	18	15	193	25	<b>11</b>	.	.	.
Resultat	13	11	193	17	<b>8</b>	.	.	.
<b>Balance (ultimo)</b>								
Anlægsaktiver	2.181	2.612	2.075	2.148	<b>2.681</b>	.	.	.
Samlede aktiver	2.603	2.895	2.613	2.437	<b>2.750</b>	.	.	.
Egenkapital	704	692	891	902	<b>908</b>	.	.	.

*Jeudan* er Danmarks største børsnoterede ejendomsvirksomhed. Selskabet investerer i og driver større kontor- og boligejendomme i København. Koncernen har desuden specialiseret sig i et bredt udbud af rådgivnings-, service- og entreprenørydelser til ejere af og investorer i kontor- og boligejendomme samt erhvervslejere i kontorejendomme.

Strategien sigter mod fortsat vækst og lønsomhed, baseret på kerneværdierne ordentlighed, dygtighed og tilgængelighed.

Omsætningen er ca. DKK 300 mio. om året, aktiverne udgør DKK 2,7 mia., og egenkapitalen ca. DKK 0,9 mia. Koncernen beskæftiger 130 velkvalificerede medarbejdere.

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