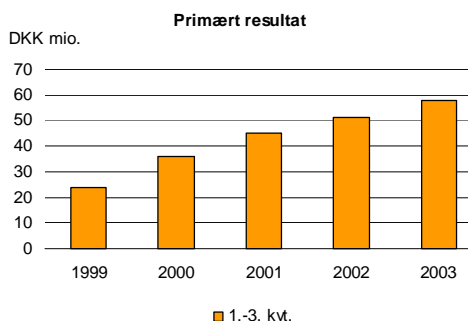
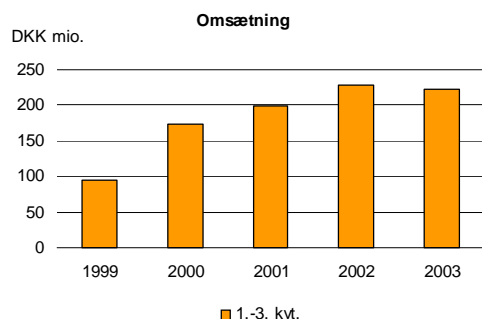


Rapport for 1.-3. kvartal 2003

Fortsat vækst i Jeudans primære resultat

- Primært resultat i årets første ni måneder blev DKK 58 mio., en fremgang på 14% i forhold til samme periode sidste år.
- Udlejningsprocenten er fortsat høj (over 97).
- Vækst i investeringsejendomme på 27% i forhold til ultimo 2002.
- Aktieprisen noteret på Københavns Fondsbørs udgjorde DKK 261 pr. 30. september 2003, en stigning på 44% i forhold til samme tidspunkt sidste år.
- For 2003 fastholdes forventningen om en omsætning på ca. DKK 300 mio. og en fremgang i primært resultat til DKK 80-90 mio., svarende til en stigning på 20-30%.



Yderligere oplysninger:

Niels Heering, bestyrelsesformand, tlf. 3341 4141

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

| Mio. DKK | 3. kvrt. 2003 | 3. kvrt. 2002 | 1.-3. kvrt. 2003 | 1.-3. kvrt. 2002 | Året 2002 |
|--|------------------|------------------|---------------------|---------------------|--------------|
| Resultatopgørelse | | | | | |
| Omsætning | 77 | 76 | 223 | 228 | 290 |
| Bruttoresultat | 44 | 44 | 136 | 134 | 169 |
| Resultat før finansielle poster (EBIT) | 40 | 41 | 123 | 122 | 152 |
| Primært resultat (før kurs- og værdireg.) | 18 | 16 | 58 | 51 | 65 |
| Resultat før skat | 24 | 193 | 42 | 226 | 252 |
| Resultat | 17 | 193 | 29 | 216 | 234 |
| Balance (ultimo) | | | | | |
| Investeringsejendomme | 2.716 | 2.065 | 2.716 | 2.065 | 2.148 |
| Samlede aktiver | 2.777 | 2.613 | 2.777 | 2.613 | 2.437 |
| Egenkapital | 916 | 891 | 916 | 891 | 902 |
| Nøgletal (%) | | | | | |
| Resultat før kurs- og værdireg./egenkapital primo (p.a.) | | | 8,6 | 9,8 | 9,4 |
| Forrentning af egenkapital (ROE, p.a.) | | | 4,4 | 41,8 | 29,5 |
| Egenkapitalandel, ultimo | | | 33,0 | 34,1 | 37,0 |
| Rentedækning | x | | 1,91 | 1,72 | 1,74 |
| Aktierelaterede nøgletal | | | | | |
| Aktiepris, ultimo (P) | DKK | | 261 | 181 | 230 |
| Indre værdi, ultimo (BV) | DKK | | 238 | 232 | 235 |
| Pris/indre værdi (P/BV) | x | | 1,10 | 0,78 | 0,98 |
| Resultat pr. aktie (EPS, p.a.) | DKK | | 10,2 | 75,7 | 61,2 |
| Antal aktier (gns., 1.000) | | | 3.845 | 3.815 | 3.823 |

Jeudan-koncernen nåede i årets første tre kvartaler en omsætning på DKK 223 mio. Resultatet af den primære drift (før kurs- og værdireguleringer) blev på DKK 58 mio. mod DKK 51 mio. året før, svarende til en stigning på 14%. Resultatet udgør 8,6% p.a. af egenkapitalen primo.

Omsætningens niveau og den fortsatte vækst i primært resultat er i overensstemmelse med tidligere offentliggjorte forventninger.

Bestyrelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Udviklingen i 1. til 3. kvartal 2003

Omsætningen i årets første tre kvartaler udgjorde DKK 223 mio. mod DKK 228 mio. for samme periode året før, svarende til et fald på 2%. Faldet kan tilskrives, at der ikke er tidsmæssigt sammenfald mellem køb og salg i forbindelse med omlægning af ejendomsporteføljen i de første tre kvartaler af henholdsvis 2002 og 2003.

Selskabet har fastholdt den høje udlejningsprocent og havde ved udgangen af september måned 2003 en tomgangsprocent på 2,9. Dette kan ses i forhold til Københavns generelle tomgangsprocent for kontorlejemål, som senest er opgjort til 8,0 af Ejendomsforeningen Danmark og som har fortsat de seneste par års stigning.

I Serviceområdet, der omfatter ejendomsservice og byggeaktiviteter, har omsætningen vist en fortsat pæn udvikling med en stigning på ca. 18% i forhold til samme periode sidste år.

Koncernens *driftsomkostninger* faldt med 7% i forhold til samme periode sidste år og ud-

gjorde DKK 87 mio. Driftsomkostningerne i Jeudan Service er steget som følge af det forøgede aktivitetsniveau. Modsat rettet virker ejendomsdelens omlægning af ejendomsporteføljen fra boligejendomme til kontorejendomme med en anden omkostningsstruktur samt resultatet af en målrettet omkostningsstyring.

Bruttoresultatet udgjorde DKK 136 mio., svarende til 61% af omsætningen.

Administrationsomkostningerne er fastholdt på niveau med sidste år og udgjorde DKK 13 mio.

De finansielle poster (netto) er nedbragt med godt 9% til DKK -64 mio. De finansielle poster er påvirket af det faldende renteniveau, idet Selskabet omlagde lån for DKK 275 mio. i 1. kvartal til lavere rente, ligesom det seneste års omlægning af Selskabets ejendomsportefølge har påvirket de finansielle poster positivt.

Det primære resultat udgjorde herefter DKK 58 mio., hvilket er en stigning på 14% i forhold til samme periode sidste år. Hermed er resultatet ikke blot fastholdt på et højt niveau, men viser fortsat vækst.

Posten *kurs- og værdireguleringer netto* udgjorde DKK -16 mio. Posten vedrører i al væsentlighed kursregulering til dagsværdi af Selskabets finansielle forpligtelser, som 30. september 2003 har medført et urealiseret kurstab på DKK 13 mio. Denne regulering kan alene henføres til det lavere renteniveau, der har forøget dagsværdien af Selskabets finansielle forpligtelser. Dagsværdien af gælden opgøres hvert kvartal, mens dagsværdien af ejendomme opgøres årligt.

Siden afslutning af kvartalsrapporten er renteniveauet steget. Det aktuelle urealiserede kurstab, opgjort på tilsvarende måde som ved udgangen af september måned, er reduceret fra DKK 13 mio. til DKK 0,1 mio.

Selskabet opnåede et samlet *resultat før skat* på DKK 42 mio. og *efter skat* på DKK 29 mio.

Beholdningen *af investeringsejendomme* udgjorde pr. 30. september 2003 DKK 2.716 mio., hvilket er en stigning på 27% i forhold til udgangen af 2002. Selskabet har i årets første ni måneder købt 10 kontorejendomme i Københavnsområdet og solgt to mindre kontorejendomme.

Selskabet har med virkning pr. 1. oktober solgt seks mindre kontorejendomme uden for det strategiske fokusområde for DKK 109 mio. jf. fondsårsmeddelelse af 18. august 2003.

De *likvide beholdninger* androg pr. 30. september 2003 DKK 2 mio. mod DKK 25 mio. ved samme periode sidste år og DKK 249 mio. ved årsskiftet. Midlerne er anvendt til nyinvesteringerne foretaget i 1. kvartal 2003 i overensstemmelse med planerne.

Egenkapitalen udgjorde pr. 30. september 2003 DKK 916 mio. mod DKK 902 mio. ved årsskiftet.

Selskabets indre værdi udgjorde pr. 30. september 2003 DKK 238 mod DKK 232 pr. 30. september 2002. I samme periode er aktieprisen noteret på Københavns Fondsbørs steget med 44% til DKK 261. Selskabets markedsværdi udgjorde herefter pr. 30. september 2003 godt DKK 1,0 mia.

Ved en egenkapitalandel på 25% har Selskabet en investeringskapacitet på ca. DKK 1 mia.

De langfristede gældsforpligtelser er siden årsskiftet steget med DKK 284 mio., hvilket kan henføres til de i 1. kvartal 2003 foretagne ejendomsinvesteringer.

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 ca. 97, og priserne ved genudlejning forventes stort set uændrede. Trods den økonomiske afdæmpning er der fortsat god efterspørgsel efter attraktive og velbeliggende kontorlejemål i København.

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 blive DKK 80-90 mio., en fremgang i størrelsesordenen 20-30% i forhold til 2002, som var Jeudans hidtil bedste år.

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

Årsregnskabet for 2003 vil endvidere – ligesom kvartalsrapporterne – indeholde regulering af Selskabets finansielle forpligtelser til

dagsværdi. Aktuelt andrager denne regulering som nævnt DKK -0,1 mio.

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 er uændret i forhold til 2. kvartalsrapport 2003.

3. kvartalsrapporten er ikke revideret.

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

Finanskalender

| | |
|---------------|-----------------------------|
| 31. dec. 2003 | Regnskabsåret slutter |
| Feb/Mar 2004 | Årsregnskabsmeddelelse 2003 |
| Marts 2004 | Ordinær generalforsamling |

Resultatopgørelse

| DKK '000 | 3. kv. 2003 | 3. kv. 2002 | 1.-3. kv. 2003 | 1.-3. kv. 2002 | 2002 |
|--|----------------|----------------|-------------------|-------------------|---------------|
| Omsætning | 77.331 | 76.479 | 222.616 | 227.860 | 290.491 |
| Driftsomkostninger | -33.253 | -32.198 | -87.026 | -93.536 | -121.419 |
| Bruttoresultat | 44.078 | 44.281 | 135.590 | 134.324 | 169.072 |
| Administrationsomkostninger | -4.357 | -3.674 | -13.071 | -12.356 | -16.817 |
| Resultat før finansielle poster (EBIT) | 39.721 | 40.607 | 122.519 | 121.968 | 152.255 |
| Renteindtægter og lignende indtægter | 16 | 1.049 | 1.957 | 3.617 | 4.670 |
| Renteomkostninger og lignende omk. | -22.028 | -25.815 | -66.253 | -74.651 | -92.016 |
| Resultat før kurs- og værdiregulering | 17.709 | 15.841 | 58.223 | 50.934 | 64.909 |
| Kurs- og værdiregulering, netto | 6.105 | 176.990 | -16.179 | 174.930 | 186.678 |
| Resultat før skat | 23.814 | 192.831 | 42.044 | 225.864 | 251.587 |
| Skat | -7.127 | 372 | -12.550 | -9.372 | -17.807 |
| Resultat | 16.687 | 193.203 | 29.494 | 216.492 | 233.780 |

Balance

| DKK '000 | 30. sep. 2003 | 30. sep. 2002 | 31. dec. 2002 |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| AKTIVER | | | |
| Immaterielle anlægsaktiver | 443 | 803 | 713 |
| Investeringsejendomme | 2.715.731 | 2.064.772 | 2.138.341 |
| Andre materielle anlægsaktiver | 9.448 | 9.132 | 8.725 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 2.725.179 | 2.073.904 | 2.147.066 |
| Finansielle anlægsaktiver | 734 | 630 | 624 |
| Anlægsaktiver i alt | 2.726.356 | 2.075.337 | 2.148.403 |
| Tilgodehavender | 48.845 | 512.481 | 39.635 |
| Likvide beholdninger | 2.110 | 24.708 | 248.711 |
| Omsætningsaktiver i alt | 50.955 | 537.189 | 288.346 |
| Aktiver i alt | 2.777.311 | 2.612.526 | 2.436.749 |
| PASSIVER | | | |
| Egenkapital | 915.766 | 891.463 | 902.440 |
| Hensatte forpligtelser | 62.523 | 87.461 | 48.091 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 1.551.666 | 1.384.443 | 1.267.982 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 247.356 | 249.159 | 218.236 |
| Passiver i alt | 2.777.311 | 2.612.526 | 2.436.749 |

Pengestrømsopgørelse

| DKK '000 | 1.-3. kvrt. 2003 | 1.-3. kvrt. 2002 |
|--|---------------------|---------------------|
| Driftsmæssige aktiviteter: | | |
| Resultat før skat | 42.044 | 225.864 |
| Urealiseret kursgevinst/kurstab, netto | 6.272 | 4.640 |
| Regnskabsmæssige afskrivninger/nedskrivninger | 2.676 | 2.858 |
| Betalt selskabsskat | -4.668 | 0 |
| Ændringer: | | |
| Tilgodehavender | -15.210 | -471.224 |
| Hensat til vedligehold | 451 | 3.319 |
| Deposita | 4.571 | 1.365 |
| Anden gæld og periodeafgrænsningsposter m.v. | -66.790 | 88.084 |
| Pengestrømme fra driftsmæssige aktiviteter i alt | -30.654 | -145.094 |
| Investeringsaktiviteter: | | |
| Forbedringer investeringsejendomme | -29.045 | -17.391 |
| Køb af investeringsejendomme, inkl. deposita m.m. | -561.778 | -620.220 |
| Salg af investeringsejendomme, inkl. deposita m.m. | 29.555 | 1.024.451 |
| Driftsmateriel og inventar, netto | -2.958 | -1.525 |
| Værdipapirer og kapitalandele, netto | 11.978 | 5.167 |
| Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt | -552.248 | 390.482 |
| Finansieringsaktiviteter: | | |
| Aktieemission | 0 | 4.751 |
| Optagelse/indfrielse(-) af lån, netto: | | |
| Realkredit | 278.169 | -95.943 |
| Finansieringsinstitutter | 20.990 | -124.948 |
| Afdrag på lån: | | |
| Realkredit | -20.504 | -17.098 |
| Finansieringsinstitutter | -4.501 | -5.065 |
| Udlodning af udbytte | -26.422 | -22.492 |
| Likvide midler som er deponeret eller pantsat | -800 | -13.458 |
| Ændring af kassekredit maksimum | 20.000 | 0 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt | 266.932 | -274.253 |
| Ændringer i alt | -315.970 | -28.865 |
| Likviditetsberedskab primo inklusiv trækningsrettigheder | 328.764 | 88.882 |
| Likviditetsberedskab ultimo inklusiv trækningsrettigheder | 12.794 | 60.017 |

Egenkapitalens udvikling

| DKK '000 | Aktie- kapital | Overkurs ved emission | Reserve for dagsværdi af inve- sterings- aktiver | Overført resultat | Foreslået udbytte for regn- skabsåret | Egenkapital i alt |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------|--|----------------------|--|----------------------|
| 1. januar 2002 | 380.000 | 60.770 | 70.568 | 156.452 | 22.800 | 690.590 |
| 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 |
| 1. januar 2003 | 384.525 | 60.996 | 34.171 | 395.831 | 26.917 | 902.440 |
| Udloddet udbytte | – | – | – | 495 | -26.917 | -26.422 |
| Køb af egne aktier | – | – | – | -16.776 | – | -16.776 |
| Salg af egne aktier | – | – | – | 31.650 | – | 31.650 |
| Afregnede aktieoptioner | – | – | – | -2.893 | – | -2.893 |
| Periodens resultat | – | – | -4.628 | 34.122 | – | 29.494 |
| Overførsel | – | – | -4.041 | 4.041 | – | – |
| Skat ved salg af egne aktier | – | – | – | -1.727 | – | -1.727 |
| 30. september 2003 | 384.525 | 60.996 | 25.502 | 444.743 | 0 | 915.766 |

Hovedtal på kvartalsbasis

| DKK mio. | 1. kv. 2002 | 2. kv. 2002 | 3. kv. 2002 | 4. kv. 2002 | 1. kv. 2003 | 2. kv. 2003 | 3. kv. 2003 | 4. kv. 2003 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------|----------------|
| Resultatopgørelse | | | | | | | | |
| Omsætning | 74 | 77 | 76 | 63 | 74 | 71 | 77 | . |
| Bruttoresultat | 43 | 47 | 44 | 35 | 45 | 47 | 44 | . |
| Resultat før finansielle poster (EBIT) | 39 | 42 | 41 | 30 | 41 | 42 | 40 | . |
| Resultat før kurs- og værdiregulering | 16 | 19 | 16 | 14 | 20 | 20 | 18 | . |
| Resultat før skat | 18 | 15 | 193 | 25 | 11 | 7 | 24 | . |
| Resultat | 13 | 11 | 193 | 17 | 8 | 5 | 17 | . |
| Balance (ultimo) | | | | | | | | |
| Anlægsaktiver | 2.181 | 2.612 | 2.075 | 2.148 | 2.681 | 2.686 | 2.726 | . |
| Samlede aktiver | 2.603 | 2.895 | 2.613 | 2.437 | 2.750 | 2.742 | 2.777 | . |
| Egenkapital | 704 | 692 | 891 | 902 | 908 | 886 | 916 | . |

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 2,8 mia., og egenkapitalen godt DKK 0,9 mia. Koncernen beskæftiger ca. 130 medarbejdere.

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