

Årsregnskabsmeddelelse 2003

Koncernens bedste primære resultat til dato med fremgang på 24%

- Resultat af primær drift på DKK 80 mio., svarende til en stigning på 24% i forhold til 2002
- Nettoresultat på DKK 112 mio., svarende til en egenkapitalforrentning på 12% p.a.
- Afkast til aktionærerne på 30% i 2003 og et gennemsnit på 24% p.a. de seneste fem år
- Vækst i investeringsejendomme på 27% til DKK 2,7 mia. ultimo 2003
- Geografisk fokusering på København er gennemført. 98% af ejendomsporteføljen er beliggende i fokusområdet København.
- Bestyrelsen vil på den ordinære generalforsamling 24. marts 2004 foreslå et udbytte på DKK 8,00 pr. aktie (2003: DKK 7,00 pr. aktie).
- For 2004 forventer Jeudan et primært resultat på niveauet DKK 80 mio. med en egenkapitalandel på 36%. Hel eller delvis anvendelse af investeringskapaciteten, der kan opgøres til DKK 1,3 mia., vil øge det primære resultat i 2004.

Jeudans bestyrelsesformand Niels Heering udtaler i anledning af årsrapporten: "Jeudan udviser forsat en positiv resultatudvikling. Den fokuserede strategi har bragt Jeudan frem til dets nuværende position, og der er dannet et godt grundlag for at bygge videre og fortsætte den positive udvikling".

Yderligere oplysninger:
Bestyrelsesformand Niels Heering, tlf. nr. 3341 4141
Adm. direktør Per W. Hallgren, tlf. nr. 7010 6070

Fondsbørsmeddelelse nr. 99
19. februar 2004



-ordentlighed forpligter

Fem års hovedtal		1999	2000	2001	2002	2003
Resultatopgørelse						
Omsætning	DKK mio.	141	242	266	290	303
Bruttoresultat	DKK mio.	90	137	155	169	183
Resultat før renter (EBIT)	DKK mio.	81	122	139	152	165
Primært resultat	DKK mio.	34	50	60	65	80
Resultat før skat	DKK mio.	82	166	108	252	160
Årets nettoresultat	DKK mio.	58	115	78	234	112
Balance						
Investeringsejendomme	DKK mio.	1.499	1.997	2.192	2.138	2.721
Aktiver i alt	DKK mio.	1.681	2.099	2.615	2.437	2.789
Egenkapital	DKK mio.	537	634	691	902	1.004
Gældsforpligtelser i alt	DKK mio.	1.040	1.296	1.761	1.486	1.705
Pengestrømme						
Driftsmæssige aktiviteter	DKK mio.	60	54	90	213	40
Investeringsaktiviteter	DKK mio.	-794	-1.138	278	420	-538
Finansieringsaktiviteter	DKK mio.	851	936	-294	-356	171
I alt	DKK mio.	117	-148	75	277	-327
Regnskabsrelaterede nøgletal						
Primært resultat/egenkapital primo %		16,6	9,4	9,5	9,4	8,9
Forrentning af egenkapital (ROE) %		15,9	19,7	11,9	29,5	12,0
Egenkapitalandel %		31,9	30,2	26,4	37,0	36,0
Rentedækning x		1,72	1,71	1,76	1,74	1,94
Aktierelaterede nøgletal						
Aktiepris 31.12 (P)	DKK	136	170	175	230	292
Indre værdi (BV)	DKK	141	167	182	235	261
Kurs/indre værdi (P/BV)	x	0,96	1,02	0,96	0,98	1,12
Resultat pr. aktie (EPS)	DKK	22,0	30,3	20,5	61,1	29,3
Price Earnings (PE)	x	6,2	5,6	8,5	3,8	10,0
Pengestrøm pr. aktie (CFPS)	DKK	22,4	14,1	23,6	55,8	10,5
Udbytte pr. aktie (DPS)	DKK	6,0	8,0	6,0	7,0	8,0

Nøgletal er beregnet på grundlag af Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger bortset fra primært resultat/egenkapital primo.

Fondsbørsmeddelelse nr. 99

19. februar 2004



Igen i 2003 opnåede Jeudans aktionærer en pæn værditilvækst. Årets afkast til aktionærene i form af kursstigning og udbytte udgjorde 30%.

Hermed blev de senere års linie videreført. Afkastet i de seneste fem år har således i gennemsnit været 24% p.a. Selskabets markedsværdi er samtidig steget og udgjorde ved årsskiftet over DKK 1,1 mia.

Jeudan har nu aktiver for DKK 2,8 mia. og en egenkapital på DKK 1,0 mia., svarende til en indre værdi på DKK 261 pr. aktie.

Stigningen i Jeudans værdi afspejler den økonomiske udvikling. Årets primære resultat (det vil sige før værdireguleringer) nåede i 2003 op på DKK 80 mio., en fremgang på 23,5% i forhold til året før. Dette resultat er tilfredsstillende og i overensstemmelse med de forventninger, som blev meddelt ved årets begyndelse.

Regnskabet 2003

Koncernens omsætning udgjorde DKK 303 mio. (2002: DKK 290 mio.) – en stigning på 4,2% hvilket primært kan tilskrives stigende omsætning i Servicesegmentet. Ejendomssegmentets andel af omsætningen udgjorde 70,3% mod 72,4% i 2002, hvilket er i overensstemmelse med Koncernens forventninger om en gradvis større andel af omsætningen til Jeudan Service.

Bruttoresultatet steg til DKK 183 mio. (2002: DKK 169 mio.), svarende til en stigning på 8,4%. Stigningen hidrører fra et generelt forøget forretningsomfang, ligesom omlægning af ejendomsporteføljen til kontorejendomme med en anden omkostningsstruktur påvirker bruttoresultatet positivt. Bruttomarginen andrager 60,6% mod 58,2% i 2002.

Administrationsomkostningerne udgjorde DKK 18 mio. (2002: DKK 17 mio.). Stigningen kan tilskrives ansættelse af yderligere personale i Koncernens kundevedtatte funktioner, hvilket er en følge af Koncernens stigende fokusering på servicering af kunder. Til trods for dette har Koncernen formået at fastholde administrationsomkostninger på ca. 6% i forhold til omsætningen, hvilket har været niveauet de senere år. Niveauet er fortsat lavt i forhold til andre selskaber i branchen.

Resultatet før finansielle poster (EBIT) udgjorde herefter DKK 165 mio. (2002: DKK 152 mio.), hvilket svarer til en stigning på 8,4%.

De finansielle nettoomkostninger udgjorde DKK 85 mio. (2002: DKK 87 mio.), svarende til et fald på 2,8%. I samme periode er den rentebærende gæld steget med DKK 288 mio. Trods denne stigning i den rentebærende gæld, der relaterer sig til de foretagne ejendomsinvesteringer, er nettorentudgifterne faldet. Faldet kan henføres til omlægning af lån samt omlægning af Koncernens ejendomsportefølje, hvorved nye lån er optaget til et lavere renteniveau.

Resultat før kurs- og værdireguleringer, der er Jeudans primære resultat steg 23,5% til DKK 80 mio. (2002: DKK 65 mio.). Det primære resultat udgjorde 26,5% af omsætningen, hvilket er et niveauløft i forhold til tidligere år. Det primære resultat i 2003 svarer til en forrentning af egenkapitalen primo på 8,9%.

Jeudan anser det for tilfredsstillende, at det primære resultat ligger omkring 9% i en periode, hvor Koncernen jf. strategien har tilpasset sine investeringer fra områder med et markedsafkast på 7,5-9% p.a. til København, hvor markedsafkastet udgør 6-7%

Fondsbørsmeddelelse nr. 99 19. februar 2004



p.a., ligesom afkastet er opnået med en egenkapitalandel på 36%.

Koncernen har i årets løb afhændet i alt 8 kontorejendomme udenfor fokus, hvilket har medført en nettogevinst på DKK 1 mio.

Optagelse og indfrielse af realkreditlån har samlet medført udgifter i 2003 for DKK 2 mio.

Rentefaldet i 2003 påvirkede reguleringen af finansielle gældsforpligtelser negativt med netto DKK 9 mio. (2002: DKK -19 mio.) Den volatilitet, der har været i løbet af året i renteviklingen har medført væsentlige forskydninger i reguleringen, der i løbet af året har svinget mellem DKK -22 mio. og DKK 0 mio.

Målingen af Koncernens ejendomme til markedsværdi har i 2003 resulteret i en opskrivning på DKK 128 mio. og en nedskrivning på DKK 37 mio.

Opskrivningen kan generelt henføres til forbedret lønsomhed på de enkelte ejendomme, herunder specielt gennemførte rationaliseringer på de senest indkøbte ejendomme, reducerede driftsomkostninger samt løbende lejereguleringer, ligesom afkastprocenten på nogle ejendomme i det centrale København er reduceret.

Nedskrivningen kan blandt andet henføres til forøgede afkastprocenter. I enkelte ejendomme er den budgetterede leje reduceret, idet Jeudan vurderer, at en genudlejning til markedisleje kan medføre en lejereduktion.

Årets nettoresultat udgjorde DKK 112 mio. (2002: DKK 234 mio.), hvilket svarer til en forrentning af egenkapitalen på 12,0%. Nettoresultatet for 2002 var positivt påvirket af salget af Jeudans boligejendomsport-

tefølje, som juridisk blev gennemført ved salg af datterselskaber, som var ejet i mere end tre år, hvilket medførte en skattefri nettokursgevinst på DKK 196 mio.

De samlede investeringer i ejendomme pr. 31. december 2003 udgjorde DKK 2.721 mio., hvilket svarer til en stigning på 27,3%. Jeudan har i årets løb investeret i ni kontorejendomme, et parkeringshus samt en ejerlejlighedsportefølje til kontor- og boligformål. Årets samlede nyinvesteringer udgjorde inkl. handelsomkostninger DKK 572 mio. I samme periode har Jeudan frasolgt otte kontorejendomme udenfor fokus til en samlet værdi på DKK 136 mio.

Omsætningsaktiverne er faldet med DKK 230 mio. til DKK 58 mio., hvilket i overvejende grad kan tilskrives et fald i de likvide beholdninger på DKK 239 mio., der er anvendt i forbindelse med nye investeringer i 2003.

Egenkapitalen udgjorde ultimo 2003 DKK 1.004 mio., der repræsenterer en stigning på 11,2%, eller DKK 101 mio., i forhold til ultimo 2002. Jeudans egenkapitalandel udgjorde 36,0%, hvilket er på niveau med året forinden.

Af Koncernens samlede egenkapital på DKK 1,0 mia. udgør DKK 90 mio. eller 8,9% urealiserede værdier i forbindelse med regulering af ejendomme og gældsposter til dagsværdi.

De samlede gældsforpligtelser udgjorde ultimo 2003 DKK 1.705 mio., hvilket er en stigning på DKK 219 mio. Stigningen relaterer sig til de i året foretagne ejendomsinvesteringer. De langfristede gældsforpligtelser udgjorde 85,9% af Koncernens samlede gældsforpligtelser mod 85,3% ultimo 2002.

Fondsbørsmeddelelse nr. 99

19. februar 2004



Størstedelen udgøres af gæld til danske realkreditinstitutter.

Den rentebærende gæld er steget fra DKK 1.294 mio. til DKK 1.583 mio. ultimo 2003. Af den samlede rentebærende gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter er 84% med fast rente i mere end 5 år og 46% med fast rente i mere end 10 år.

Likviditeten fra de driftsmæssige aktiviteter udgjorde i 2003 DKK 40 mio.

Til- og afgang i beholdningen af investeringsejendomme medførte et likviditetstræk på DKK 494 mio., hvilket i al væsentlighed svarer til den samlede likviditetspåvirkning af investeringsaktiviteterne på DKK 538 mio. Nettotilgang er finansieret med realkreditlån samt træk på Koncernens løbende likviditet.

Den samlede nettoændring i likviditeten i 2003 udgjorde DKK -327 mio., hvilket er i overensstemmelse med forventningerne.

Regnskab 2003 - segmentopdelt

Investeringsejendomme

(DKK mio.)	2003	2002
Nettoomsætning	213	210
Driftsomkostninger	-40	-51
Bruttoresultat	173	159
Administrationsomkostninger	-14	-13
Resultat før finansielle poster	159	146
Finansielle poster netto	-85	-87
Resultat før kursreg.	74	59

Omsætningen fra investeringsejendomme udviklede sig tilfredsstillende med en stigning på 1,1% til DKK 213 mio. (2002: DKK 210 mio.). Den beskedne stigning i omsætningen dækker over en stor omlægning af ejendomsporteføljen. Porteføljen af investeringsejendomme er fra primo 2002 til ultimo 2003 steget med netto DKK 529 mio. Den

beskedne stigning i omsætningen sammenholdt med stigning i investeringsejendomme på DKK 529 mio. er påvirket af, at der ikke er tidsmæssigt sammenfald mellem køb og salg i forbindelse med omlægning af ejendomsporteføljen i henholdsvis 2002 og 2003.

Efterspørgslen efter kontorlejemål i København har vist en faldende tendens grundet de senere års svage konjunkturudvikling. Den svage efterspørgsel har, kombineret med stor tilgang af nybyggeri i de senere år, øget tomgangen, der i 2000 var helt nede på 2,4% af den samlede bestand af kontorer, til næsten 8% i 2003.

Jeudan har imidlertid fastholdt en tomgang på knap 3% i 2003. To forhold har været afgørende i denne sammenhæng. For det første tilbyder Jeudan lejemål i velbeliggende kvalitetsejendomme, hvor efterspørgslen er forholdsvis stabil, og for det andet tilstræber Jeudan konstant at optimere udnyttelsen af ejendommene baseret på en tæt kontakt med nuværende og potentielle kunder.

I 2003 er gendulejet ca. 17.000 m² til en årlig leje på ca. DKK 14 mio. I 2002 udgjorde gendulejningen ca. DKK 11 mio. Antallet af ledige kontorlokaler pr. 31. december 2003 svarer til en årlig leje på ca. DKK 8 mio. Dette potentiale indgår ikke i de nedenfor anførte forventninger for 2004.

Ejendommenes driftsomkostninger, der bl.a. omfatter skatter og afgifter, forsikring, ejendomsservice m.m., udgjorde DKK 40 mio., hvilket svarer til et fald på 23,0% i forhold til 2002. Faldet kan primært henføres til den i 2002 og 2003 gennemførte omlægning af ejendomsporteføljen fra bolig-ejendomme til kontorejendomme med en væsentlig anden omkostningsstruktur. Her-

Fondsbørsmeddelelse nr. 99

19. februar 2004



udover påvirker Jeudans vedvarende, målrettede omkostningsstyring også driftsomkostningerne i positiv retning.

Bruttoresultatet udgjorde DKK 173 mio. svarende til en stigning på 8,8% i forhold til 2002.

Resultatet før finansielle poster udgjorde DKK 159 mio. (2002: DKK 146 mio.), hvilket svarer til en stigning på 8,8%. Administrationsomkostningerne udviste en svag stigning og udgjorde DKK 14 mio. (2002: DKK 13 mio.). Udviklingen i administrationsomkostningerne er en naturlig følge af Jeudans øgede fokusering på kunderelationer og kundeservicering og er i overensstemmelse med forventningerne.

Ejendomssegmentets resultat før kurs- og værdireguleringer udgjorde DKK 74 mio. (2002: DKK 59 mio.), hvilket svarer til en stigning på 25,9%. Stigningen kan hovedsageligt henføres til det stigende resultat før finansielle poster.

Service

(DKK mio.)	2003	2002
Nettoomsætning	90	80
Driftsomkostninger	-80	-70
Bruttoresultat	10	10
Administrationsomkostninger	-4	-4
Resultat før finansielle poster	6	6
Finansielle poster netto	0	0
Resultat før kursreg.	6	6

Omsætningen i Jeudan Service, der omfatter ejendomsservice og byggeaktiviteter, udgjorde i 2003 DKK 90 mio. (2002: DKK 80 mio.), svarende til en stigning på 12,2%. Stigningen følger det øgede aktivitetsniveau, der har været i Jeudan Service i 2003. 18% af omsætningen stammer fra eksterne kunder, og det er sigtet fremadrettet at øge denne andel.

Driftsomkostningerne er i samme periode steget fra DKK 70 mio. til DKK 80 mio., hvilket er en følge af det øgede aktivitetsniveau.

Bruttoresultatet udgjorde hermed DKK 10 mio., hvilket er marginalt større end i 2002 svarende til en stigning på 0,9%.

Administrationsomkostningerne udgjorde DKK 4 mio., hvilket svarer til 4,3% af omsætningen mod 4,6% af omsætningen i 2002. Til trods for det øgede aktivitetsniveau samt ansættelsen af en direktør i Jeudan Service er administrationsomkostningerne fastholdt på samme niveau som 2002.

Resultat før kurs- og værdireguleringer udgjorde herefter DKK 6 mio., hvilket er på niveau med 2002.

Forventninger til fremtidig udvikling

Jeudans vækststrategi og fortsatte fokusering på lønsomhed i driften ventes at indebære en fortsættelse af fremgangen i 2004. Følgende indsatsområder har højest prioritet:

- Fortsat vækst i forretningsomfanget gennem nye investeringer
- Videreudvikling af serviceydelserne
- Omkostningseffektivitet
- Fortsat forøgelse af det primære resultat

De samlede ejendomsinvesteringer udgør aktuelt DKK 2,7 mia. Med en egenkapital på godt DKK 1 mia. og en tilstræbt egenkapitalandel på ca. 25% har Jeudan en investeringskapacitet i størrelsesordenen DKK 1,3 mia.

Jeudan har løbende overvejelser og kontakter om andre nye investeringer i overensstemmelse med den fastlagte strategi. Investeringskapaciteten forventes anvendt ved investering i kontorejendomme i Kø-

Fondsbørsmeddelelse nr. 99 19. februar 2004



benhavn. I 2003 var udbuddet af kvalitets-
ejendomme beskedent, men det er Jeudans
opfattelse at de kommende år vil være
præget af et større udbud.

Jeudan forventer ikke væsentlige investe-
ringer i boligudlejningsejendomme, idet
denne type ejendomme har nået et afkast-
og prisniveau, hvor det ikke er muligt at
realisere Jeudans indtjeningskrav.

Udlejningsstatistikken for 4. kvartal viste,
at den samlede tomgangsprocent i Køben-
havns Kommune var faldet fra 7,35% til
6,55% af den samlede bestand af kontorlo-
kaler. Selvom det kun er et enkelt kvartal,
er der god grund til at antage, at den posi-
tive udvikling bl.a. som følge af et faldende
nybyggeri vil fortsætte i 2004. Det vil bety-
de, at tomgangen successivt vil falde til et
lavere niveau, og på 2-3 års sigt kan det
forventes, at ledigheden er reduceret til et
niveau, hvor lejepriserne igen vil begynde
at stige.

I 2003 blev ledelsen suppleret med ansæt-
telse af servicedirektør Michael Gale. An-
sættelsen skete som led i planerne om at
styrke servicekompetencerne, og der ven-
tes derfor fremgang i indtjeningen baseret
på den styrkede tilrettelæggelse af service-
leverancen, som er tilvejebragt i 2003.

Indsatsen for at øge lønsomheden i de en-
kelte ejendomme og kundeforhold forventes
intensiveret i 2004. Frasalget af ejendomme
udenfor koncernens investeringsstrategi er i
al væsentlighed afsluttet i 2003, hvilket har
skabt et bedre grundlag for fokus på kerne-
virksomheden.

Det nuværende omkostningsniveau forven-
tes, under forudsætning af uændrede inve-
steringer, fastholdt.

Der forventes således samlet et stigende
aktivitetsniveau i 2004 og en omsætning på
niveauet DKK 300-350 mio., afhængig af
blandt andet den tidsmæssige placering af
yderligere investeringer. Det primære
driftsresultat ventes fastholdt på et niveau
omkring DKK 80 mio. (før værdireguleringer
og eventuelle gevinster ved salg). Den pri-
mære indtjening fastholdes således på trods
af en forholdsvis høj egenkapitalandel og på
trods af øget investeringer i Københavns
City, hvor markedsafkastet typisk er 1-2%
lavere end de mere perifere områder uden-
for København.

Såfremt investeringskapacitet på DKK 1,3
mia. anvendes vil det øge den primære ind-
tjening med ca. DKK 15-20 mio. på årsba-
sis.

Det forventede driftsresultat er således i
overensstemmelse med Jeudans økonomi-
ske målsætning.

Selv om der er tegn på en mere positiv ud-
vikling i ejendomsmarkedet end i de sene-
ste år, ventes der ikke væsentlige stignin-
ger i markedspriserne. De mere perifere
områder i Hovedstadsområdet vil formentlig
opleve mindre prisfald. I Københavns City
forventes den betydelige investeringsinte-
resse kombineret med lavere tomgang og
senere højere lejepriser at påvirke ejen-
domspriserne positivt.

Jeudan fortsætter bestræbelserne for at øge
ejendommens værdi gennem bygningsfor-
bedringer og effektivisering af driften. En
samlet vurdering af disse forhold medfører,
at der på nuværende tidspunkt er grund til
at forvente en neutral eller mindre positiv
netto regulering af ejendommens værdi
ved den årlige opgørelse heraf ved afslut-
ningen af årsregnskabet.

Fondsbørsmeddelelse nr. 99 19. februar 2004



Hertil kommer regulering af værdien af koncernens gældsforpligtelser. Nettoreguleringen heraf afhænger af renteutviklingen i 2004.

Jeudans forventninger til de kommende år bygger således på en videreførelse af den fastlagte strategi om lønsom vækst og ventes at indebære betydelige nye investeringer og fortsat fremgang.

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 årsrapportens afsnit om risikoforhold. Disse og andre faktorer kan indebære, at den faktiske udvikling afviger væsentligt fra forventningerne.

Anvendt regnskabspraksis

Med henblik på at tilpasse Koncernens regnskabspraksis for 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 søger at sikre 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 2,9 mio. for 2003 (DKK 0,2 mio. for 2002). Praksisændringen har ingen effekt på egenkapitalen.

Sammenligningstal, herunder hoved- og nøgletal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Bestyrelsens beslutninger

Bestyrelsen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 2003, som indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen foreslår, at udbytte for 2003 fastsættes til DKK 8 pr. aktie mod DKK 7 pr. aktie for 2002, hvilket er i tråd med Selskabets udbyttepolitik.

Generalforsamlingen er planlagt til afholdelse den 24. marts 2004.

Den fuldstændige årsrapport forventes at foreligge senest den 16. marts 2004.

Der forventes følgende offentliggørelsetidspunkter for koncernens regnskabsmeddelelser i 2004:

Rapport for 1. kvartal, 12. maj 2004
Rapport for 1.-2. kvartal, 18. august 2004
Rapport for 1.-3. kvartal, 10. november 2004

Bilag:

Regnskab for Jeudan-koncernen

RESULTATOPGØRELSE (Beløb i DKK '000)	Koncern	
	2003	2002
Omsætning	302.572	290.491
Driftsomkostninger	-119.331	-121.419
Bruttoresultat	183.241	169.072
Administrationsomkostninger	-18.210	-16.817
Resultat før finansielle poster	165.031	152.255
Renteindtægter og lignende indtægter	2.409	4.670
Renteomkostninger og lignende omkostninger	-87.305	-92.016
Resultat før kurs- og værdiregulering	80.135	64.909
Realiseret tab/gevinst, ejendomme mv.	-1.687	185.265
Regulering til dagsværdi netto	81.934	1.413
Resultat før skat	160.382	251.587
Skat af årets resultat	-47.885	-17.854
ÅRETS NETTORESULTAT	112.497	233.733
Moderselskabets resultatdisponering:		
Regulering reserve for dagsværdi af investeringsaktiver	27.295	-8.087
Regulering reserve for nettoopskrivning af kapitalandele	80.886	37.943
Overført resultat	-26.446	176.960
Foreslået udbytte for regnskabsåret	30.762	26.917
I alt	112.497	233.733

Fondsbørsmeddelelse nr. 99
19. februar 2004



AKTIVER (Beløb i DKK '000)	Koncern	
	<u>31/12 2003</u>	<u>31/12 2002</u>
Immaterielle anlægsaktiver		
Goodwill	353	713
Immaterielle anlægsaktiver i alt	353	713
Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	2.721.139	2.138.341
Driftsmateriel og inventar	8.942	8.725
Materielle anlægsaktiver i alt	2.730.081	2.147.066
Finansielle anlægsaktiver		
Værdipapirer og kapitalandele	791	624
Finansielle anlægsaktiver i alt	791	624
Anlægsaktiver i alt	2.731.225	2.148.403
Tilgodehavender		
Salgsbeholdning ejendomme	0	6.000
Indestående Grundejernes Investeringsfond	1.186	820
Udført arbejde ej faktureret	1.148	234
Igangværende ombygninger	21.267	14.638
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	9.009	5.543
Selskabsskat	8.849	0
Andre tilgodehavender	5.495	10.037
Periodeafgrænsningsposter	1.706	2.363
Tilgodehavender i alt	48.660	39.635
Likvide beholdninger	9.283	248.711
Omsætningsaktiver i alt	57.943	288.346
AKTIVER I ALT	2.789.168	2.436.749

Fondsbørsmeddelelse nr. 99
19. februar 2004



PASSIVER (Beløb i DKK '000)	Koncern	
	<u>31/12 2003</u>	<u>31/12 2002</u>
Egenkapital		
Aktiekapital	384.525	384.525
Overkurs ved emission	60.996	60.996
Reserve for dagsværdi af investeringsaktiver	89.752	34.171
Overført resultat	437.664	395.831
Foreslået udbytte for regnskabsåret	30.762	26.917
Egenkapital i alt	<u>1.003.699</u>	<u>902.440</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensat til vedligehold	2.382	1.650
Udskudt skat	78.189	46.441
Hensatte forpligtelser i alt	<u>80.571</u>	<u>48.091</u>
Langfristede gældsforpligtelser		
Realkreditlån	1.188.515	949.852
Finansieringsinstitutter	225.800	277.492
Deposita	50.624	40.638
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.464.939</u>	<u>1.267.982</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristet gæld	48.209	27.065
Finansieringsinstitutter	120.225	39.947
Modtagne forudbetalinger fra kunder	8.928	6.226
Selskabsskat	0	9.943
Anden gæld	47.929	114.579
Periodeafgrænsningsposter	14.668	20.476
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>239.959</u>	<u>218.236</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.704.898</u>	<u>1.486.218</u>
PASSIVER I ALT	<u>2.789.168</u>	<u>2.436.749</u>

Fondsbørsmeddelelse nr. 99
19. februar 2004



PENGESTRØMSOPGØRELSE (Beløb i DKK '000)	Koncern	
	2003	2002
Pengestrømme fra driftsmæssige aktiviteter		
Resultat før skat	160.382	251.587
Urealiseret kursgevinst/kurstab netto	-87.542	-14.776
Regnskabsmæssige afskrivninger/nedskrivninger	3.957	3.828
Betalt selskabsskat	-29.523	-58.334
Stigning/fald i:		
Tilgodehavender	-6.176	7.622
Hensat til vedligehold	351	2.370
Deposita	3.770	768
Anden gæld og periodeafgrænsningsposter m.v.	-4.888	20.316
Pengestrømme fra driftsmæssige aktiviteter i alt	40.331	213.381
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter		
Forbedringer investeringsejendomme	-55.643	-41.923
Køb investeringsejendomme, inkl. deposita m.m.	-595.009	-619.420
Salg investeringsejendomme, inkl. deposita m.m.	100.756	1.084.295
Driftsmateriel og inventar netto	-3.237	-1.919
Værdipapirer og kapitalandele netto	15.189	-1.118
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt	-537.944	419.915
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter		
Aktieemission	0	4.751
Optagelse / indfrielse (-) af lån netto:		
Realkredit	278.168	-92.096
Finansieringsinstitutter	-38.948	-234.520
Afdrag på lån:		
Realkredit	-28.056	-20.712
Finansieringsinstitutter	-6.835	-7.795
Udlodning af udbytte	-26.422	-22.492
Likvide midler som er deponeret eller pantsat	-7.392	9.450
Ændring kassekredit maksimum	0	7.000
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt	170.515	-356.414
Nettoændring i alt	-327.098	276.882
Likviditetsberedskab primo inklusiv trækingsrettigheder	365.764	88.882
Likviditetsberedskab ultimo inklusiv trækingsrettigheder	38.666	365.764
Afstemning til regnskabet:		
Kassekredit maksimum	157.000	157.000
Likvide beholdninger ifølge regnskab	9.283	248.711
Likvide midler som er deponeret eller pantsat	-7.392	0
Træk på kassekreditter	-120.225	-39.947
Likviditetsberedskab ultimo inklusive trækingsrettigheder	38.666	365.764

EGENKAPITALOPGØRELSE (Beløb i DKK '000)

Koncern

	Aktie- Kapital	Overkurs emission	Reserve for dagsværdi af inve- sterings- aktiver	Overført resultat	Foreslået udbytte for regn- skabsåret	Egenkapi- tal i alt
Egenkapital 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	205.855	26.917	233.733
Overførsel			-37.358	37.358		0
Skat ved salg af egne aktier				-90		-90
Egenkapital 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				-18.582		-18.582
Salg af egne aktier				36.665		36.665
Afregnede aktieoptioner				-2.889		-2.889
Årets resultat			57.237	24.498	30.762	112.497
Overførsel			-1.656	1.656		0
Skat ved salg af egne aktier				-10		-10
Egenkapital 31. december 2003	384.525	60.996	89.752	437.664	30.762	1.003.699

Koncernhovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	1. kvrt. 2002	2. kvrt. 2002	3. kvrt. 2002	4. kvrt. 2002	1. kvrt. 2003	2. kvrt. 2003	3. kvrt. 2003	4. kvrt. 2003
Resultatopgørelse								
Omsætning	74	77	76	63	74	71	77	81
Bruttoresultat	43	47	44	35	45	47	44	47
Resultat før finansielle poster (EBIT)	39	42	41	30	41	42	40	42
Resultat før kurs- og værdiregulering	16	19	16	14	20	20	18	22
Resultat før skat	18	15	193	25	11	7	24	118
Resultat	13	11	193	17	8	5	17	82
Balance (ultimo)								
Investeringsejendomme	2.167	2.601	2.065	2.138	2.671	2.676	2.716	2.721
Samlede aktiver	2.603	2.895	2.613	2.437	2.750	2.742	2.777	2.789
Egenkapital	704	692	891	902	908	886	916	1.004

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 1,0 mia. Koncernen beskæftiger ca. 125 medarbejdere.

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