

Delårsrapport for 1.-2. kvartal 2008

Driftsresultatet steg 42% til DKK 180 mio. i første halvår Pr. aktie steg driftsresultatet med 16% Forventninger om fremgang i omsætning og resultat i 2008 fastholdes

- Omsætning år til dato på DKK 371 mio., svarende til en stigning på 70% i forhold til samme periode sidste år.
- Resultat før renter (EBIT) år til dato på DKK 180 mio. mod DKK 127 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 42%.
- Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) år til dato på DKK 93 mio., 39% mere end i samme periode sidste år.
- Årlig EBVAT pr. aktie på DKK 26,2 mod DKK 23,3 sidste år, svarende til en stigning på 13%. Sigtet er en stigning på mindst 10% om året.
- Resultat før skat på DKK 353 mio. år til dato (DKK 155 mio. i første halvår 2007).
- Udlejningsprocent på 98.
- Egenkapitalandel uændret ca. 39%.
- For 2008 fastholdes forventningerne til en omsætning i niveauet DKK 640-670 mio. (2007: DKK 524 mio.) og et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i niveauet DKK 180-200 mio. (2007: DKK 154 mio.).

- Med vores fokus på lønsom drift, herunder udlejning af velholdte og velbeliggende lokaler til virksomheder og organisationer, der lægger vægt på ordentlige og velfungerende forhold, er vi ikke påvirket nævneværdigt af den opbremsning og usikkerhed, der kendetegner andre dele af ejendomsmarkedet i denne tid. Jeudan møder en robust efterspørgsel, har udlejet næsten alt og har fremgang i omsætning og resultat, siger Niels Heering, formand for Jeudans bestyrelse, i en kommentar til delårsrapporten.

Yderligere oplysninger:

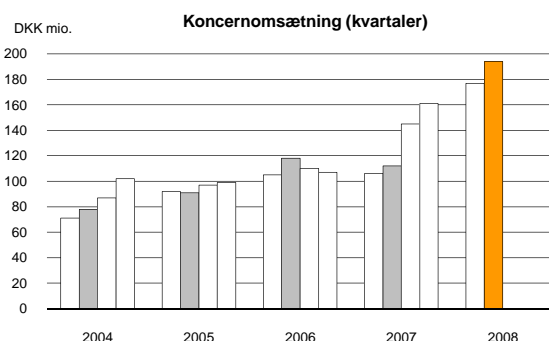
Per W. Hallgren, adm. direktør, tlf. 7010 6070

DKK mio.	2. kvrt. 2008	2. kvrt. 2007	1.-2. kvrt. 2008	1.-2. kvrt. 2007	2007
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	194	112	371	218	524
Bruttoresultat	103	73	202	140	333
Resultat før finansielle poster (EBIT)	92	66	180	127	301
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	47	35	93	67	154
Resultat før skat	257	125	353	155	313
Resultat	191	142	263	163	277
Balance (ultimo)					
Investeringsaktiver m.m.	9.182	6.758	9.182	6.758	8.746
Samlede aktiver	9.293	6.978	9.293	6.978	8.827
Egenkapital	3.612	2.602	3.612	2.602	3.429
Forpligtelser	5.681	4.376	5.681	4.376	5.398
Pengestrømme					
Driftsaktiviteter	23	32	35	63	137
Investeringsaktiviteter	-94	-617	-267	-742	-818
Finansieringsaktiviteter	341	523	696	524	120
Pengestrømme i alt	270	-62	464	-155	-561
Regnskabsrelaterede nøgletal					
Res. før kurs- og værdireg./gns. egenkapital (p.a.)		%	5,3	5,3	5,7
Forrentning af egenkapital (ROE, p.a.)		%	15,1	13,0	10,3
Egenkapitalandel, ultimo		%	38,9	37,3	38,8
Rentedækning		x	2,06	1,98	2,00
Aktierelaterede nøgletal					
Aktiepris, ultimo (P)		DKK	595	610	600
Indre værdi, ultimo (BV)		DKK	509	451	483
Pris/indre værdi (P/BV)		x	1,17	1,35	1,24
EBIT pr. aktie (EBITPS, p.a.)		DKK	50,8	43,9	50,0
EBVAT pr. aktie (EBVATPS, p.a.)		DKK	26,2	23,3	25,6
Resultat pr. aktie (EPS, p.a.)		DKK	74,3	56,6	46,1
Price Earnings (PE, p.a.)		x	8,0	10,8	13,0
Pengestrømme pr. aktie (CFPS, p.a.)		DKK	9,8	21,8	22,8
Antal aktier, ultimo (1.000)			7.097	5.775	7.097
Markedsværdi		DKK	4.222	3.523	4.258

Jeudans forretningsgrundlag er udlejning af velholdte og velbeliggende lokaler til virksomheder og organisationer, som lægger vægt på ordentlige og velfungerende forhold. Dette forretningsgrundlag er forholdsvis robust over for de udsving, der historisk – og ikke mindst aktuelt – registreres tydeligt i andre dele af ejendomsbranchen.

Efterspørgslen er således robust, og udlejningsprocenten udgjorde 98 ved halvårsskiftet (opgjort efter lejeværdi).

Omsætningen i andet kvartal 2008 var den højeste i Jeudans historie og udgjorde DKK 194 mio. mod DKK 112 mio. i samme periode sidste år. Det svarer til en stigning på 74%.



Omsætningen år til dato blev DKK 371 mio., en stigning på 70%. Regnskabstallene er positivt påvirket af væsentlige investeringer pr. 1. juli sidste år.

Resultat før kurs- og værdireguleringer blev i andet kvartal 2008 DKK 47 mio. mod DKK 35 mio. samme periode sidste år, svarende til en stigning på 33%. År til dato blev resultat før kurs- og værdireguleringer DKK 93 mio. mod DKK 67 mio. samme periode sidste år, svarende til en stigning på 39%.

Resultatet i første halvår er i overensstemmelse med forventningerne, og bestyrelsen anser det for tilfredsstillende.

Jeudan-aktiens børspris var DKK 595 pr. ultimo juni 2008, det vil sige nogenlunde uændret siden årsskiftet (DKK 600).

Ejendomme

Jeudan investerer i og driver større velbeliggende kontorejendomme i København og retalejendomme i Storkøbenhavn og på Sjælland. Det samlede areal udgør over en halv million kvadratmeter.

Der er fortsat god efterspørgsel efter ledige kontorlokaler i København, og Jeudan har i 1. halvår 2008 indgået lejekontrakter på erhvervslejemål med en årlig leje på ca. DKK 23 mio. samt boliglejemål med en årlig leje på godt DKK 5 mio.

Jeudan har i 2. kvartal 2008 indgået aftale om køb af Østerbro Centret, København K med overtagelse pr. 1. juli 2008. Jeudan har endvidere indgået aftale om køb af en kontor- og boligejendom St. Kongensgade 60, København K pr. 1. september 2008. De samlede investeringer udgør DKK 192 mio.

Lejeindtægter m.v. udgjorde i andet kvartal DKK 118 mio. mod DKK 83 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 42%. Stigningen kan overvejende henføres til investeringer foretaget i 2007.

År til dato udgjorde omsætningen DKK 228 mio. mod DKK 163 mio. samme periode sidste år, en stigning på 40%.

Driftsomkostningerne i segmentet steg i andet kvartal 2008 fra DKK 15 mio. til DKK 22 mio., hvilket kan henføres til de foretag-

ne ejendomsinvesteringer i løbet af 2007. År til dato udgjorde omkostningerne DKK 43 mio. mod DKK 30 mio. samme periode sidste år.

Segmentets bruttoresultat udgjorde i andet kvartal 2008 DKK 96 mio., en stigning på 41% i forhold til samme periode sidste år. År til dato udgjorde bruttoresultatet DKK 185 mio. mod DKK 133 mio. i samme periode sidste år.

Service

I relation til driften af ejendommene udbyder Jeudan-koncernen en bred vifte af ejendomsrelaterede rådgivnings-, service- og bygningsydelse.

Aktivitetsniveauet i Servicesegmentet har været stigende. Omsætningen blev i andet kvartal DKK 88 mio. mod DKK 50 mio.

samme periode sidste år, svarende til en stigning på 76%. Stigningen kan henføres til såvel bygningsområdet som serviceområdet og skyldes bl.a. en stigning i kontorindretninger og servicekontrakter. År til dato udgjorde omsætningen DKK 166 mio. mod DKK 88 mio. i samme periode sidste år, en stigning på 89%.

Drifts- og produktionsomkostningerne i andet kvartal 2008 steg fra DKK 43 mio. til DKK 81 mio. i overensstemmelse med væksten i aktivitetsniveauet. År til dato udgjorde omkostningerne DKK 147 mio. mod DKK 78 mio. samme periode sidste år.

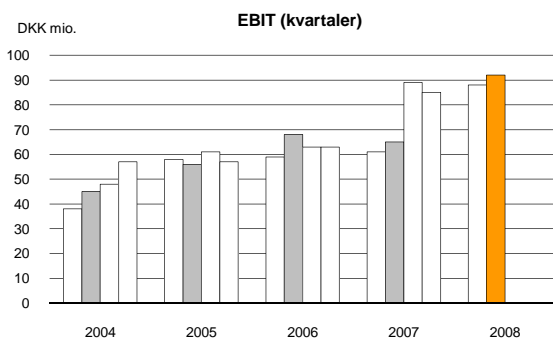
Servicesegmentets bruttoresultat udgjorde i andet kvartal DKK 7 mio., hvilket er på niveau med samme periode sidste år. År til dato udgjorde bruttoresultatet DKK 19 mio. mod DKK 10 mio. samme periode sidste år.

Driftsresultat pr. segment

DKK mio.	Ejendomme		Service		Eliminering		I alt	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
2. kvartal								
Nettoomsætning	118	83	88	50	-12	-21	194	112
Driftsomkostninger	-22	-15	-81	-43	12	19	-91	-39
Bruttoresultat	96	68	7	7	0	-2	103	73
Administrationsomkostn.	-9	-6	-2	-1	0	0	-11	-7
Resultat før finansielle poster (EBIT)	87	62	5	6	0	-2	92	66
1.-2. kvartal								
Nettoomsætning	228	163	166	88	-23	-33	371	218
Driftsomkostninger	-43	-30	-147	-78	21	30	-169	-78
Bruttoresultat	185	133	19	10	-2	-3	202	140
Administrationsomkostn.	-17	-11	-6	-3	1	1	-22	-13
Resultat før finansielle poster (EBIT)	168	122	13	7	-1	-2	180	127

.Koncernens *administrationsomkostninger* var på et lidt lavere niveau, set i forhold til væksten i aktivitetsniveauet. De udgjorde i andet kvartal DKK 11 mio., svarende til en omkostningsprocent på 5,7. År til dato udgjorde administrationsomkostningerne DKK 22 mio.

Resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde herefter i andet kvartal 2008 DKK 92 mio. mod DKK 66 mio. samme periode sidste år – en stigning på 39%.

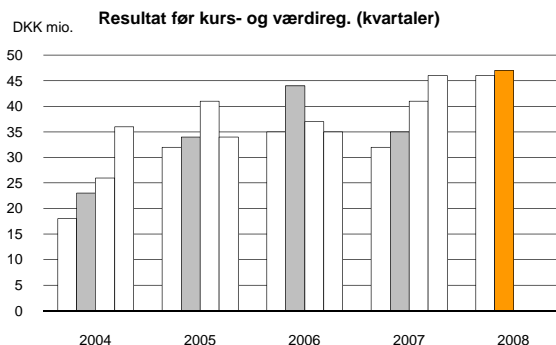


År til dato udgjorde EBIT DKK 180 mio. mod DKK 127 mio. sidste år, svarende til en stigning på 42%. EBIT pr. aktie udgjorde DKK 50,8 i første halvår mod DKK 43,9 samme periode sidste år.

De finansielle poster (netto) udgjorde i andet kvartal 2008 DKK -45 mio. mod DKK -30 mio. samme periode sidste år. Stigningen i nettorenterne kan henføres til finansiering af ejendomsinvesteringer i 2007. Jeudan har kun i mindre grad mærket følgerne af det stigende renteniveau. Koncernens realkredit- og banklån er alle renteafdækket for en længere årrække.

Den valgte afdækningsprofil for Koncernens realkredit- og banklån sikrer ligeledes, at fremtidige rentestigninger kun i beskedent omfang vil påvirke Koncernens cash-flow. År til dato udgjorde de finansielle poster (netto) DKK -87 mio. mod DKK -59 mio. samme periode sidste år.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT), der er et centralt udtryk for Jeudans driftsøkonomi, udgjorde herefter i andet kvartal 2008 DKK 47 mio. mod DKK 35 mio. i samme periode sidste år. År til dato udgjorde resultatet DKK 93 mio., en stigning på 39%.



EBVAT pr. aktie udgjorde for halvåret DKK 26,2 på årsbasis mod DKK 23,3 for samme periode sidste år – det vil sige en fremgang på 13%. Sigtet er en stigning på mindst 10% om året.

Værdireguleringer

Ved udgangen af hvert kvartal vurderes de enkelte ejendommers dagsværdi. Værdireguleringer kan fremkomme som følge af ændrede generelle markedsforhold eller konkrete forhold vedrørende de enkelte ejendomme, herunder ændringer af lejen i

overensstemmelse med de indgåede lejekontrakter, lejevforhøjelser som følge af forbedringer af de enkelte lejemål eller indgåelse af kontrakter med nye lejere.

Der er ved halvårsskiftet opgjort en urealiseret positiv værdiregulering af koncernens ejendomme på DKK 139 mio. i forhold til ultimo 2007 (1,4% af ejendommenes værdi), heraf DKK 7 mio. i andet kvartal. Reguleringen er skønsmæssigt baseret på lejestigninger, mens ændringer i de generelle markedsforhold, herunder afkastprocenter, ikke har givet anledning til værdireguleringer.

Den stigende rente medførte en urealiseret reduktion af koncernens finansielle forpligtelser på DKK 143 mio. i første halvår (DKK 225 mio. i andet kvartal).

Urealiserede gevinster udgjorde således i alt DKK 282 mio. i første halvår, heraf DKK 232 mio. i andet kvartal 2008.

Realiserede gevinster og tab (netto) udgjorde i andet kvartal 2008 et tab på DKK 22 mio., primært relateret til kurstab i forbindelse med indfrielse af renteswaps samt stempelomkostninger til staten i forbindelse med hjemtagelse af lån.

Resultat

Resultatet før skat udgjorde herefter DKK 257 mio. i andet kvartal 2008 mod DKK 125 mio. i samme periode sidste år. År til dato udgjorde resultatet DKK 353 mio. mod DKK 155 mio. samme periode sidste år.

Efter skat på DKK 90 mio. udgjorde årets resultat år til dato DKK 263 mio., en stigning på 61% i forhold til samme periode sidste år og en stigning på 31% pr. aktie.

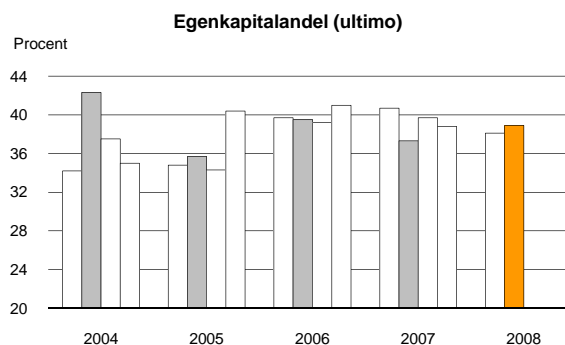
Nettoresultatet svarer til en årlig forrentning af egenkapitalen på 15,1%.

Balancen

Den bogførte værdi af investeringsejendommene inkl. igangværende projekter udgjorde ultimo juni 2008 DKK 9,2 mia., svarende til en stigning på 36% i forhold til samme periode sidste år. Stigningen relaterer sig i al væsentlighed til de investeringer, Jeudan har foretaget i 2007 og 2008. Pr. 30. juni 2008 udgjorde det samlede areal af Koncernens ejendomme 509.000 m².

De materielle anlægsaktiver blev forøget med DKK 306 mio. i 1. halvår 2008. Heraf udgjorde nyinvestering i ejendomme DKK 70 mio., forbedringer af ejendomme DKK 90 mio., projekter DKK 138 mio. og driftsmateriel og inventar DKK 8 mio.

Egenkapitalen udgjorde pr. 30. juni 2008 DKK 3,6 mia. mod DKK 2,6 mia. pr. 30. juni 2007 og DKK 3,4 mia. ved årsskiftet. Stigningen siden årsskiftet kan henføres til periodens resultat fratrukket udbetalt udbytte på DKK 78 mio. i andet kvartal 2008.



Egenkapitalandelen udgjorde 38,9% ultimo juni 2008, en fastholdelse af et niveau, som er højere end Koncernens økonomiske mål

og dermed udtryk for Koncernens kapacitet til nye investeringer.

De langfristede og kortfristede *forpligtelser* udgjorde henholdsvis DKK 4,9 mia. og DKK 0,8 mia. pr. 30. juni 2008. I andet kvartal har Jeudan nedbragt træk på den kortfristede finansiering ved optagelse af langfristet finansiering, hovedsagelig yderligere realkreditbelåning i Koncernens ejendomme.

Pantsætninger og eventualforpligtelser

Siden 31. december 2007 har Jeudan optaget yderligere realkreditfinansiering, hvor der til sikkerhed for finansieringen er tinglyst pantsikkerheder for DKK 203 mio.

Jeudan Servicepartner har i løbet af første halvår tegnet garantier for entrepriser for DKK 0,3 mio.

Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen fra *driftsaktiviteterne* udgjorde i første halvår DKK 35 mio. (DKK 63 mio. i samme periode sidste år). Forskellen kan henføres til ændringer i driftskapitalen.

Likviditetspåvirkningen af *nettoinvesteringsaktiviteter*, der inkluderer periodens investeringer samt igangværende projekter, var DKK -267 mio. (DKK -742 mio.).

Efter likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* på DKK 696 mio. (DKK 524 mio.), primært grundet optagelse af realkreditbelåning, udgjorde ændringen i de samlede pengestrømme DKK 464 mio. (DKK -155 mio.).

Likviditetsberedskabet (inkl. trækingsrettigheder) var DKK 597 mio. pr. 30. juni 2008 mod DKK 505 mio. ultimo 2007.

Begivenheder efter 30. juni 2008

Der er ikke efter 30. juni 2008 sket væsentlige begivenheder, som ikke er beskrevet i nærværende delårsrapport.

Forventninger 2008

Jeudan fastholder sine tidligere offentliggjorte forventninger om fremgang i omsætning og driftsresultat i 2008.

Koncernens fokusering på rentable investeringer og løbende driftsforbedringer i den eksisterende ejendomsportefølje vil fortsætte i 2008.

Udviklingen på ejendomsmarkedet øger mulighederne for opkøb af attraktive ejendomme, og Jeudan har løbende overvejelser og kontakter om nye investeringer i overensstemmelse med den fastlagte strategi om investering i kontor- og retails ejendomme i Storkøbenhavn og i sjællandske provinsbyer.

Jeudan forventer uændret en nettoomsætning i 2008 på niveauet DKK 640-670 mio. (2007: DKK 524 mio.).

Jeudans finansiering består af dels realkreditfinansiering med renteloft, dels realkredit- og bankfinansiering med fast rente i en årrække. Derfor er den samlede finansieringsudgift forholdsvis forudsigelig. Nettorenteomkostningerne vil i 2008 stige i forhold til 2007 som følge af Koncernens ejendomsinvesteringer foretaget i løbet af 2007.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i 2008 forventes herefter fortsat at

blive på niveauet DKK 180-200 mio. (2007: DKK 154 mio.), svarende til en fremgang i størrelsesordenen 20-30%. Der er heri ikke indregnet virkningen af en eventuel anvendelse af opkøbskapaciteten.

Jeudan vil fortsætte bestræbelserne på at øge ejendommenes værdi gennem bygningsforbedringer og effektivisering af driften. Herved dannes grundlag for positive værdireguleringer af ejendommenes værdi. Hertil kan komme værdireguleringer – positive eller negative – som følge af udviklingen i priserne på ejendomsmarkedet.

Reguleringen af værdien af Koncernens gældsforpligtelser afhænger af renteutviklingen i 2008.

Frem mod 2011 er det Jeudans sigte, at EBVAT skal udgøre DKK 250-260 mio., svarende til DKK 35 pr. aktie (2007: DKK 25,6). EBVAT pr. aktie skal således øges med gennemsnitligt 10% p.a.

De her beskrevne forventninger til den fremtidige udvikling er forbundet med usikkerhed og risici, hvoraf de væsentlige er beskrevet i afsnittet om risikoforhold i Jeudans årsrapport for 2007. Disse og andre faktorer kan indebære, at den faktiske ud-

vikling afviger væsentligt fra forventningerne.

Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2007.

Bilag

Koncernens resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og hovedtal på kvartalsbasis.

Delårsrapporten er ikke revideret eller gennemgået af Koncernens revisor.

Finanskalender

18. nov. 2008 Rapport for 1.-3. kvartal
31. dec. 2008 Regnskabsåret slutter

Jeudan er en af Danmarks største børsnoterede ejendomsvirksomheder. Koncernen investerer i og driver større kontorejendomme i København og retaillejendomme i Storkøbenhavn og på Sjælland. Koncernen har desuden et bredt udbud af ejendomsrelaterede rådgivnings-, service- og bygningsydelser. Strategien sigter mod fortsat vækst og lønsomhed, baseret på kerneværdierne ordentlighed, dygtighed og tilgængelighed. Koncernen har 300 medarbejdere. Selskabets aktier er noteret på OMX Den Nordiske Børs København (JDAN). www.jeudan.dk.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. juni 2008 for Jeudan A/S.

Delårsrapporten, som ikke er revideret eller gennemgået af Koncernens revisor, er aflagt i overensstemmelse med IAS 34, *Præsentation af delårsrapporter*, som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at delårsrapporten giver et retvisende billede af Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2008 samt af resultatet af Koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. juni 2008.

Vi anser ledelsesberetningen for at give en retvisende redegørelse for udviklingen i Koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat og af Koncernens finansielle stilling som helhed samt en retvisende beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som Koncernen står overfor.

København, 20. august 2008

Direktionen

Per W. Hallgren
Adm. direktør

/Kim Christiansen
Finansdirektør

Bestyrelsen

Niels Heering
(formand)

Tommy Pedersen
(næstformand)

Jens Erik Udsen

Hans Munk Nielsen

Stefan Ingildsen

Resultatopgørelse

DKK 1.000	2. kvrt. 2008	2. kvrt. 2007	1.-2. kvrt. 2008	1.-2. kvrt. 2007	2007
Nettoomsætning	193.907	111.711	371.157	217.886	524.075
Driftsomkostninger	-90.672	-38.635	-169.141	-77.807	-190.637
Bruttoresultat	103.235	73.076	202.016	140.079	333.438
Administrationsomkostninger	-11.140	-7.223	-22.010	-13.564	-32.898
Resultat før finansielle poster (EBIT)	92.095	65.853	180.006	126.515	300.540
Finansielle indtægter	-335	4.816	533	9.240	7.416
Finansielle omkostninger	-44.556	-35.270	-87.648	-68.693	-153.913
Resultat før kurs- og værdireg.	47.204	35.399	92.891	67.062	154.043
Urealiseret gevinst og tab	231.814	89.862	282.142	87.730	177.290
Realiseret gevinst og tab	-22.217	-125	-21.766	-126	-17.986
Resultat før skat	256.801	125.136	353.267	154.666	313.347
Skat	-65.484	16.558	-90.083	8.319	-36.180
Resultat	191.317	141.694	263.184	162.985	277.167
Resultat pr. aktie (DKK)	27,02	24,54	37,17	28,29	46,13
Resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	27,02	24,54	37,17	28,29	46,13

Balance

DKK 1.000	30. jun. 2008	30. jun. 2007	31. dec. 2007
-----------	--------------------------	------------------	------------------

Aktiver

Materielle aktiver:

Investeringsejendomme	7.977.792	5.616.250	7.680.860
Igangværende projekter, invest.ejendomme	1.203.948	1.142.077	1.065.611
Driftsmateriel og inventar	25.573	16.197	20.793
Materielle aktiver i alt	9.207.313	6.774.524	8.767.264

Langfristede aktiver i alt **9.207.313** **6.774.524** **8.767.264**

Tilgodehavender:

Tilgodehavende vedrørende solgte ejendomme	0	0	1.500
Indestående Grundejernes Investeringsfond	4.511	4.029	3.995
Igangværende arbejder	0	553	834
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	33.128	6.325	9.873
Selskabsskat	11.055	8.656	11.055
Andre tilgodehavender	7.675	19.547	15.456
Periodeafgrænsningsposter	19.620	13.854	1.967
Tilgodehavender i alt	75.989	52.964	44.680

Likvide beholdninger	9.790	150.622	14.867
----------------------	-------	---------	--------

Kortfristede aktiver i alt **85.779** **203.586** **59.547**

Aktiver i alt **9.293.092** **6.978.110** **8.826.811**

DKK 1.000	30. jun. 2008	30. jun. 2007	31. dec. 2007
Passiver			
Egenkapital:			
Aktiekapital	709.663	577.507	709.663
Reserve for dagsværdi af investeringsaktiver	1.297.926	1.021.158	1.088.519
Overført resultat	1.604.141	1.003.509	1.630.566
Egenkapital i alt	3.611.730	2.602.174	3.428.748
Langfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	3.899.260	2.150.698	3.240.039
Finansieringsinstitutter	201.780	318.157	209.035
Deposita	66.112	60.363	68.177
Udskudt skat	692.028	436.727	604.935
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	3.374	3.295	3.321
Langfristede forpligtelser i alt	4.862.554	2.969.240	4.125.507
Kortfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	70.202	69.976	70.886
Finansieringsinstitutter	558.829	609.520	1.020.949
Deposita	65.628	47.822	59.486
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	158	2.666	2.805
Igangværende arbejder	229	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.353	9.307	13.808
Leverandører af varer og tjenesteydelser	58.186	39.498	47.076
Gæld ved køb af ejendom	0	600.594	0
Anden gæld	25.580	23.656	24.947
Periodeafgrænsningsposter	32.643	3.657	32.599
Kortfristede forpligtelser i alt	818.808	1.406.696	1.272.556
Forpligtelser i alt	5.681.362	4.375.936	5.398.063
Passiver i alt	9.293.092	6.978.110	8.826.811

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000	Aktie- kapital	Reserve for dagsværdi af investe- ringsaktiver	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2007	577.507	917.172	985.489	2.480.168
Periodens resultat	-	104.013	58.972	162.985
Nettoindkomst i alt	-	104.013	58.972	162.985
Betalt udbytte	-	-	-57.750	-57.750
Salg af egne aktier	-	-	17.636	17.636
Skat af egenkapitalbevægelser	-	-	-865	-865
Afgang ved realisation	-	-27	27	-
Øvrige transaktioner	-	-27	-40.952	-40.979
Egenkapital 30. juni 2007	577.507	1.021.158	1.003.509	2.602.174
Periodens resultat	-	67.362	46.820	114.182
Nettoindkomst i alt	-	67.362	46.820	114.182
Aktieemission	132.156	-	603.035	735.191
Emissionsudgifter	-	-	-15.584	-15.584
Køb af egne aktier	-	-	-8.972	-8.972
Salg af egne aktier	-	-	795	795
Skat af egenkapitalbevægelser	-	-	962	962
Afgang ved realisation	-	-1	1	-
Øvrige transaktioner	132.156	-1	580.237	712.392
Egenkapital 31. december 2007	709.663	1.088.519	1.630.566	3.428.748
Periodens resultat	-	211.607	51.577	263.184
Nettoindkomst i alt	-	211.607	51.577	263.184
Betalt udbytte	-	-	-78.063	-78.063
Udbytte af egne aktier	-	-	151	151
Køb af egne aktier	-	-	-18.024	-18.024
Salg af egne aktier	-	-	15.732	15.732
Skat af egenkapitalbevægelser	-	-	2	2
Afgang ved realisation	-	-2.200	2.200	-
Øvrige transaktioner	-	-2.200	-78.002	-80.202
Egenkapital 30. juni 2008	709.663	1.297.926	1.604.141	3.611.730

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	2. kvrt. 2008	2. kvrt. 2007	1.-2. kvrt. 2008	1.-2. kvrt. 2007	2007
Resultat før finansielle poster (EBIT)	92.095	65.853	180.006	126.515	300.540
Finansielle indtægter	-335	3.401	1.046	6.573	12.806
Finansielle omkostninger	-59.626	-40.941	-117.571	-79.324	-195.223
Regnskabsmæssige afskr./nedskr.	2.439	1.656	4.723	3.358	7.139
Betalt selskabsskat	0	0	-2.988	-3.011	-3.138
Pengestrømme før ændring i driftskapital	34.573	29.969	65.216	54.111	122.124
Ændringer i driftskapital:					
Tilgodehavender	12.129	3.348	-33.093	-15.767	-11.057
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	-2.777	162	-2.594	292	457
Leverandører af varer og tjenesteydelser mm	-21.490	-1.758	5.332	24.306	25.185
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	22.435	31.721	34.861	62.942	136.709
Igangværende projekter investeringsejld.	-19.257	-37.220	-108.405	-60.068	47.268
Forbedringer investeringsejendomme	-66.292	-4.400	-89.560	-13.344	-289.403
Køb af investeringsejld. med fradrag af deposita	-6.001	27.286	-70.227	-101.089	-142.481
Salg af investeringsejld. med fradrag af deposita	1.238	-127	1.304	-127	796
Virksomhedsovertagelse	0	-598.568	0	-598.568	-598.568
Likvide beholdninger som er deponeret	0	0	8.200	35.838	176.456
Driftsmateriel og inventar, netto	-3.398	-3.580	-7.940	-4.517	-11.528
Pengestrømme fra investeringsakt. i alt	-93.710	-616.609	-266.628	-741.875	-817.460
Indfrielse af realkreditlån	-27.506	0	-27.506	0	-394.552
Indfrielse af finansieringsinstitutter	0	0	0	0	-1.071.008
Optagelse af realkreditlån	466.266	0	837.580	0	1.083.969
Afdrag på realkreditlån	-17.575	-17.134	-35.069	-34.885	-70.904
Afdrag på finansieringsinstitutter	-2.200	-2.200	-3.150	-3.150	-6.430
Gæld ved køb af ejendom	0	599.594	0	599.594	0
Modtagne deposita, netto	2.201	313	4.077	2.791	8.327
Aktieemission netto	0	0	0	0	619.607
Betalt udbytte	-77.912	-57.750	-77.912	-57.750	-57.750
Køb af egne aktier	-18.024	0	-18.024	0	-8.972
Salg af egne aktier	15.732	0	15.732	17.636	17.636
Pengestrømme fra finansieringsakt. i alt	340.982	522.823	695.728	524.236	119.923
Pengestrømme i alt	269.707	-62.065	463.961	-154.697	-560.828
Likviditet primo	-814.847	-500.916	-1.009.101	-408.284	-408.284
Tilgang ved virksomhedsoverdragelse	0	-39.989	0	-39.989	-39.989
Likviditet ultimo	-545.140	-602.970	-545.140	-602.970	-1.009.101

Specifikation:

Likvide beholdninger ifølge regnskab	9.790	150.622	9.790	150.622	14.867
Likvide beholdninger som er deponeret	0	-148.818	0	-148.818	-8.200
Træk på driftskreditter	-554.930	-604.774	-554.930	-604.774	-1.015.768
Likviditet ultimo	-545.140	-602.970	-545.140	-602.970	-1.009.101
Garanterede kreditfaciliteter	1.142.000	792.000	1.142.000	792.000	1.514.016
Finansielle reserver ultimo	596.860	189.030	596.860	189.030	504.915

Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	2. kv. 2006	3. kv. 2006	4. kv. 2006	1. kv. 2007	2. kv. 2007	3. kv. 2007	4. kv. 2007	1. kv. 2008	2. kv. 2008
Resultatopgørelse									
Nettoomsætning	117	111	107	106	112	145	161	177	194
Bruttoresultat	75	68	72	67	73	97	96	99	103
Resultat før finansielle poster (EBIT)	68	63	63	61	65	89	86	88	92
Resultat før kurs- og værdireg.	44	37	35	32	35	41	46	46	47
Resultat før skat	70	5	328	30	125	1	157	96	257
Resultat	50	4	237	21	142	1	113	72	191
Balance (ultimo)									
Investeringsejendomme m.m.	5.486	5.485	5.814	5.979	6.758	8.521	8.746	9.069	9.182
Samlede aktiver	5.687	5.736	6.045	6.192	6.978	8.749	8.827	9.188	9.293
Egenkapital	2.247	2.251	2.480	2.518	2.602	2.603	3.429	3.501	3.612
Pengestrømme									
Driftsaktiviteter	37	39	2	31	42	28	36	12	23
Investeringsaktiviteter	-32	-44	-14	-125	-667	-112	87	-173	-94
Finansieringsaktiviteter	54	145	-47	1	523	-12	-392	355	341