

Delårsrapport for 1.-3. kvartal 2012

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 279 mio. – en stigning på 19% i forhold til 1.-3. kvartal 2011

- Omsætning på DKK 862 mio. mod DKK 878 mio. samme periode sidste år.
- Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 279 mio. mod DKK 236 mio. samme periode sidste år.
- Positive urealiserede værdireguleringer af ejendomme på DKK 169 mio. Urealiserede og realiserede kurstab på finansielle forpligtelser på henholdsvis DKK 174 mio. og DKK 180 mio. som følge af det lavere renteniveau.
- Periodens resultat før skat blev herefter på DKK 91 mio. mod DKK -303 mio. samme periode sidste år, hvor 2011 var påvirket af større urealiserede kurstab på finansielle forpligtelser.
- Pengestrømme fra driftsaktiviteter DKK 311 mio. (DKK 29,4 pr. aktie) mod DKK 220 mio. (DKK 20,8 pr. aktie) samme periode sidste år.
- Likviditetsberedskab på DKK 818 mio.
- Jeudan har i første til tredje kvartal 2012 indgået lejekontrakter med en årlig leje på ca. DKK 103 mio. mod DKK 62 mio. for samme periode sidste år.
- For 2012 forventes nu et driftsresultat (EBVAT) på DKK 370-390 mio. – en stigning på 20-25% i forhold til 2011 (DKK 308 mio.) – hvilket er i den øvre halvdel af intervallet i de tidligere udmeldte forventninger (DKK 350-390 mio.). Omsætningen forventes at være på ca. DKK 1,2 mia. (2011: DKK 1,2 mia.).

Yderligere oplysninger:

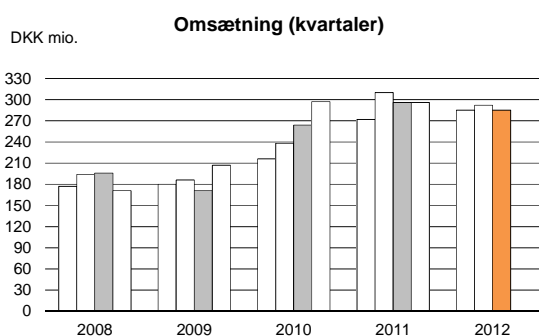
Per W. Hallgren, adm. direktør, tlf. 7010 6070

Jeudan er Danmarks største børsnoterede ejendoms- og servicevirksomhed. Koncernen investerer i og driver større kontor-, bolig- og detailejendomme i København. Koncernen tilbyder i Jeudan Servicepartnere 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 400 medarbejdere. Selskabets aktier er noteret på NASDAQ OMX Copenhagen (JDAN). www.jeudan.dk.

DKK mio.	3. kvrt. 2012	3. kvrt. 2011	1.-3. kvrt. 2012	1.-3. kvrt. 2011	2011	
Resultatopgørelse						
Nettoomsætning	285	296	862	878	1.174	
Bruttoresultat	172	163	520	496	654	
Resultat før finansielle poster (EBIT)	153	145	459	445	585	
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	96	73	279	236	308	
Resultat før skat	6	-581	91	-303	-334	
Resultat	4	-433	68	-226	-251	
Balance (ultimo)						
Investeringsejendomme m.m.	16.520	15.114	16.520	15.114	15.319	
Samlede aktiver	16.899	15.284	16.899	15.284	15.566	
Egenkapital	3.972	4.041	3.972	4.041	4.016	
Forpligtelser	12.927	11.243	12.927	11.243	11.550	
Pengestrømme						
Driftsaktiviteter	104	73	311	220	242	
Investeringsaktiviteter	-23	-208	-1.147	-562	-705	
Finansieringsaktiviteter	-34	117	376	1.233	1.248	
Pengestrømme i alt	47	-18	-460	891	785	
Regnskabsrelaterede nøgletal						
EBVAT/gns. egenkapital*	%	2,4	1,7	7,1	5,7	7,4
Forrentning af egenkapital (ROE)*	%	0,1	-10,4	1,7	-5,4	-6,1
Egenkapitalandel, ultimo	%	23,5	26,4	23,5	26,4	25,8
Rentedækning	x	2,72	1,94	2,51	2,09	2,07
Aktierelaterede nøgletal						
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	450	370	450	370	380
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK	375	382	375	382	379
Pris/indre værdi (P/BV)	x	1,20	0,97	1,20	0,97	1,00
EBIT pr. aktie (EBITPS)*	DKK	14,5	13,7	43,4	42,1	55,3
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)*	DKK	9,1	6,9	26,4	22,3	29,2
Resultat pr. aktie (EPS)*	DKK	0,4	-40,9	6,5	-21,4	-23,7
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)*	DKK	9,8	6,9	29,4	20,8	22,9
Antal aktier, ultimo	1.000	10.586	10.586	10.586	10.586	10.586
Markedsværdi	DKK mio.	4.764	3.917	4.764	3.917	4.023

* Ikke omregnet til årsbasis

Jeudan-Koncernens omsætning i tredje kvartal 2012 udgjorde DKK 285 mio. mod DKK 296 mio. i samme periode sidste år. År til dato udgjorde omsætningen DKK 862 mio. mod DKK 878 mio. for samme periode sidste år. Udviklingen dækker over en stigning i ejendomssegmentet og et fald i Jeudan Servicepartner. Faldet i Jeudan Servicepartner, der var forventet, kan henføres til, at der i 2011 var flere større igangværende byggesager, herunder opførelse af Torvehallerne.



Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde i tredje kvartal 2012 DKK 96 mio. mod DKK 73 mio. samme periode sidste år. År til dato udgjorde resultatet før kurs- og værdireguleringer DKK 279 mio. mod DKK 236 mio. for samme periode sidste år, svarende til en stigning på 19%.

Resultatet for første til tredje kvartal 2012 følger forventningerne.

Udlejning og investeringer

Efterspørgslen på velfungerende kontor- og butiksljemål i Københavns Centrum er stabil, men hvor den samfundsøkonomiske usikkerhed fortsat synes at fastholde efterspørgslen på et relativt lavt niveau.

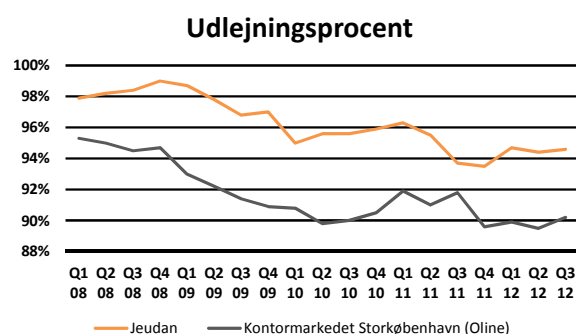
Jeudan har imidlertid fortsat haft en tilfredsstillende aktivitet i genforhandlinger og

genudlejninger af erhvervslejemål i de første tre kvartaler i 2012. Jeudan har indgået kontrakter med en årlig leje på ca. 103 mio. mod DKK 62 mio. for samme periode i 2011.

Modtagne opsigelser i de første tre kvartaler af 2012 svarer til en årsleje på DKK 46 mio. mod DKK 30 mio. for samme periode i 2011.

Udlejningsprocenten i Jeudans ejendomsportefølje pr. 30. september 2012 udgjorde 94,6 (opgjort efter lejeværdi) mod 93,5 ved årsskiftet 2011/2012, svarende til en stigning i udlejningsprocenten på 1,1 procentpoint.

Den samlede kontorudlejningsprocent for ejendomsmarkedet i Storkøbenhavn havde ved udgangen af september 2012 en udlejningsprocent på 90,2 mod 89,6 ved årsskiftet 2011/2012, svarende til en stigning i udlejningsprocenten på 0,6 procentpoint.



Jeudan har i første til tredje kvartal 2012 erhvervet ejendomme i København for DKK 800 mio.

Det er Jeudans vurdering, at udbuddet af investeringsejendomme i fri handel er stigende, og at forskellen mellem købers og sælgers prisforventninger er indsnævret i

forhold til de senere år. Flertallet af udbudte ejendomme er dog af en generel ringe kvalitet og udbuddet af velbeliggende og attraktive ejendomme er forholdsvis lavt. For så vidt angår nyopførte boligejendomme samt detailejendomme på Strøget er der pæn interesse fra udenlandske investorer, og der er siden foråret 2012 gennemført en del transaktioner med denne type ejendomme til stigende priser.

Investerings ejendomme

Det samlede areal af Jeudans ejendomsportefølje udgør ultimo september 2012 næsten 810.000 m² fordelt på 200 ejendomme.

Lejeindtægter m.v. udgjorde i tredje kvartal 2012 DKK 207 mio. mod DKK 192 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 8%. År til dato udgjorde lejeindtægter m.v. DKK 619 mio. mod DKK 581 mio. i samme periode sidste år. Stigningen kan henføres til investeringer samt pristalsregulering af lejen.

Driftsomkostningerne i segmentet udgjorde i tredje kvartal 2012 DKK 42 mio. mod DKK 40 mio. i samme periode sidste år. År til dato udgjorde driftsomkostningerne DKK 118 mio. mod DKK 119 mio. for samme periode sidste år trods større investeringsvolumen.

Herefter udgjorde segmentets *bruttoresultat* i tredje kvartal 2012 DKK 166 mio. mod DKK 152 mio. samme periode sidste år, svarende til en stigning på 9%. År til dato udgjorde bruttoresultatet DKK 500 mio. mod DKK 462 mio. samme periode sidste år. Stigningen kan som ved lejeindtægterne henføres til investeringer samt pristalsregulering af lejen samt et uændret omkostningsniveau.

Service

Jeudan Servicepartner udbyder ejendomsrelaterede rådgivnings-, service- og bygningsydelser.

Aktivitetsniveauet har i tredje kvartal 2012 som forventet været dalende sammenholdt med samme periode sidste år. *Omsætningen* i tredje kvartal 2012 blev DKK 91 mio. mod DKK 118 mio. samme periode sidste år.

År til dato udgjorde omsætningen DKK 289 mio. mod DKK 346 mio. samme periode sidste år. Faldet kan blandt andet henføres til, at der i 2011 var flere større igangværende byggesager, herunder opførelse af Torvehallerne.

Drifts- og produktionsomkostningerne er tillige, som følge af det lavere aktivitetsniveau, faldet og udgjorde DKK 85 mio. i tredje kvartal 2012 mod DKK 106 mio. i tredje kvartal 2011. År til dato er omkostningerne faldet fra DKK 308 mio. til DKK 268 mio.

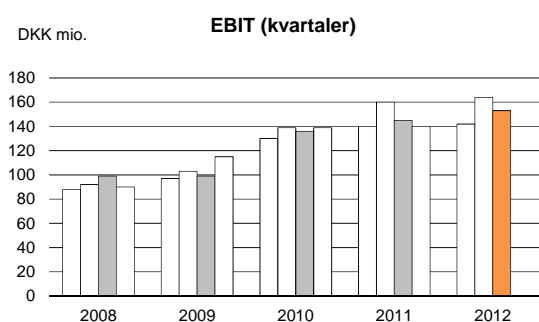
Herefter udgjorde *bruttoresultatet* DKK 6 mio. for tredje kvartal 2012 mod DKK 11 mio. for samme periode sidste år. År til dato udgjorde bruttoresultatet DKK 21 mio. mod DKK 37 mio. samme periode sidste år.

Koncern

Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde i tredje kvartal 2012 DKK 19 mio. mod DKK 17 mio. samme periode sidste år. År til dato udgjorde administrationsomkostningerne DKK 60 mio. mod DKK 50 mio. samme periode sidste år. Stigningen, som var forventet, kan primært henføres til udvidelse af salgs- og udlejningsorganisationen samt salgs- og markedsføringsomkostninger. Med henblik på at imødegå den stigende konkurrence på udlejningsmarkedet

er der foretaget en udvidelse af de dele af organisationen, der varetager kommercielle aktiviteter samt salgs- og udlejningsaktiviteter. Yderligere er markedsføringsaktiviteterne forøget.

Resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde i tredje kvartal 2012 DKK 153 mio. mod DKK 145 mio. samme periode sidste år. År til dato udgjorde EBIT DKK 459 mio. mod DKK 445 mio. samme periode sidste år.

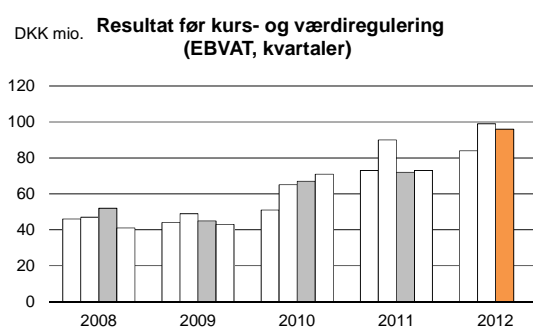


De finansielle poster (netto) udgjorde i tredje kvartal 2012 DKK -57 mio. mod DKK -73 mio. samme periode sidste år. År til dato udgjorde de finansielle poster DKK -180 mio. mod DKK -210 mio. samme periode sidste år. Trods en stigning i den rentebærende gæld (netto) i forhold til udgangen af tredje kvartal 2011 er nettorentekomkostningerne faldet med 14%. Faldet kan henføres til omlægning af renteaftaler såvel i 2011, primo 2012 samt i tredje kvartal 2012 til nye renteaftaler med lavere rente.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT), udgjorde herefter i tredje kvartal 2012 DKK 96 mio. mod DKK 73 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 33%. År til dato udgjorde resultatet (EBVAT) DKK 279 mio. mod DKK 236

mio. for samme periode sidste år – en stigning på 19%.

EBVAT pr. aktie blev i tredje kvartal 2012 DKK 9,1 mod DKK 6,9 for samme periode sidste år.



Kurs- og værdireguleringer

Ved udgangen af hvert kvartal vurderes de enkelte ejendommers dagsværdi. Værdireguleringer kan fremkomme som følge af ændrede markedsforhold eller konkrete forhold vedrørende de enkelte ejendomme, herunder ændringer af lejen i overensstemmelse med de indgåede lejekontrakter, lejeforhøjelser som følge af forbedringer af de enkelte lejemål eller indgåelse af kontrakter med nye kunder.

I første til tredje kvartal 2012 har der på investeringssiden ligesom i 2011 været en god efterspørgsel efter primære ejendomme – det vil sige velbeliggende og velordnede ejendomme – men udbuddet er fortsat begrænset. Priserne for primære ejendomme synes p.t. stabile til svagt stigende, hvorimod priserne for sekundære ejendomme er stabile til vigende, og priserne på projektejendomme er vigende.

Værdireguleringen ultimo september 2012 er opgjort ved en fremskrivning af ejendommens nettoresultat, mens ændringer i markedsforholdene, herunder afkastprocenten-

ter, ikke har givet anledning til reguleringer. Der er ikke på nuværende tidspunkt anledning til at øge reservationerne til igangværende og planlagte ombygninger.

På denne baggrund har Jeudan ved udgangen af september 2012 opgjort en urealiseret positiv værdiregulering af koncernens ejendomme på DKK 169 mio. i forhold til ultimo 2011, svarende til 1% af ejendommens værdi.

De finansielle gældsforpligtelser værdireguleres til dagsværdi og påvirkes således af renteutviklingen. Jeudans finansieringsstrategi er – som strategien for ejendomsinvesteringer – langsigtet, hvorfor Jeudans finansieringsrenter er låst med lang løbetid. Jeudans fastrenteaftaler har en gennemsnitlig løbetid på ca. 10 år, og kursfølsomheden udgør ca. DKK 80 mio. ved en ændring i renten på 0,1 procentpoint. De mellem lange og lange renter er faldet i 2012, hvilket har medført en urealiseret negativ regulering af Koncernens *finansielle gældsforpligtelser* i første til tredje kvartal 2012 på DKK 174 mio. For samme periode i 2011 gav de finansielle gældsforpligtelser et urealiseret kurstab på DKK 301 mio.

De *urealiserede gevinster og tab (netto)* udgjorde herefter en negativ regulering på samlet DKK 5 mio. mod et samlet urealiseret tab i første til tredje kvartal 2011 på DKK 112 mio.

For at udnytte det fortsat lave renteniveau har Jeudan i tredje kvartal 2012 omlagt renteaftaler for ca. DKK 6 mia. Den gennemsnitlige løbetid på renteaftalerne er fastholdt på ca. 10 år, og følsomheden udgør fortsat ca. DKK 80 mio. ved en ændring af renten på 0,1 procentpoint. Omlægningen medførte realisering af et kurstab på DKK 180 mio., der modsvares af, at Jeudan

over de kommende ca. 10 år vil få en tilsvarende rentebesparelse. Herudover har Jeudan afholdt stempelomkostninger til optagelse af realkreditlån, således at *de samlede realiserede gevinster og tab (netto)* i første til tredje kvartal 2012 blev DKK -183 mio. For samme periode i 2011 var der realiserede gevinster og tab (netto) på DKK -427 mio., hvilket tillige kan tilskrives omlægning af renteaftaler til lavere rente.

Resultatet før skat udgjorde herefter DKK 91 mio. i første til tredje kvartal 2012 mod DKK -303 mio. for samme periode sidste år. 2011 var påvirket af større såvel realiserede som urealiserede kurstab på renteaftaler.

Efter skat udgjorde *periodens resultat* for første til tredje kvartal 2012 DKK 68 mio. mod DKK -226 mio. samme periode sidste år.

Balancen

Den bogførte værdi af investeringsejendommene inkl. igangværende projekter udgjorde ultimo september 2012 DKK 16,5 mia. mod DKK 15,1 mia. på samme tidspunkt sidste år og DKK 15,3 mia. ved årsskiftet. Stigningen siden årsskiftet relaterer sig til investeringer i 2012, opskrivning af ejendommens værdi samt udvikling af den eksisterende portefølje.

De materielle anlægsaktiver blev netto forøget med DKK 1.190 mio. i første til tredje kvartal 2012. Forøgelsen kan i al væsentlighed henføres til køb af ejendomme med DKK 804 mio., forbedringer af investeringsejendomme og udgifter ved igangværende byggeprojekter med DKK 245 mio. samt periodens værdireguleringer med DKK 169 mio.

Likvide beholdninger udgjorde ultimo september 2012 DKK 257 mio. mod DKK 57 mio. ultimo september 2011 og DKK 119 mio. ultimo 2011.

Egenkapitalen udgjorde pr. 30. september 2012 DKK 4,0 mia., hvilket er på niveau med egenkapitalen pr. 30. september 2011 og 31. december 2011. I 2012 er egenkapitalen påvirket af periodens resultat fratrukket udbetalt udbytte i april 2012.

Egenkapitalandelen udgjorde 23,5% ultimo september 2012 mod 25,8% ved årsskiftet. Egenkapitalandelen er påvirket af de urealiserede negative kursreguleringer på de finansielle gældsforpligtelser.

Den 10 årige rente er siden 30. juni 2011 faldet med ca. 1,75 procentpoint, og som følge heraf har Jeudan siden rentefaldet begyndte primo juli 2011 udgiftsført kursstab på i alt ca. DKK 1,0 mia., der i al væsentlighed vil blive udlignet af en kursgevinst ved en tilsvarende rentestigning.

De *langfristede forpligtelser* udgjorde DKK 11,7 mia. pr. 30. september 2012 mod DKK 10,7 mia. pr. 30. september 2011 og DKK 10,8 mia. ved årsskiftet. Stigningen siden årsskiftet kan primært henføres til finansiering af ejendomsinvesteringer.

De *kortfristede forpligtelser* udgjorde DKK 1,2 mia. pr. 30. september 2012 mod DKK 0,6 mia. pr. 30. september 2011 og DKK 0,8 mia. ved årsskiftet. Stigningen kan henføres til midlertidig bridgefinansiering ved købet af ejendomsporteføljen pr. 1. juli 2012. Finansieringen vil inden udgangen af 2012 blive indfriet ved optagelse af langfristet finansiering.

Pantsætninger og eventualforpligtelser

Siden 31. december 2011 har Jeudan optaget realkreditfinansiering, hvor der til sikkerhed for finansieringen er tinglyst sædvanlige realkreditpantebreve for DKK 135 mio.

Jeudan har i løbet af første til tredje kvartal 2012 tegnet betalings- og entreprenørgarantier for DKK 12 mio. Der er i alt tegnet betalings- og entreprenørgarantier for DKK 14 mio.

Herudover er der indgået operationelle leasingaftaler med en samlet forpligtelse på DKK 0,8 mio. Der er i alt indgået operationelle leasingaftaler med en samlet forpligtelse på DKK 0,8 mio.

Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen fra *de løbende driftsaktiviteter* udgjorde i første til tredje kvartal 2012 DKK 283 mio. (DKK 235 mio. for samme periode sidste år). Efter ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 311 mio. (DKK 220 mio. for samme periode sidste år), svarende til DKK 29,4 pr. aktie mod DKK 20,8 pr. aktie for samme periode sidste år og DKK 22,9 for hele 2011.

Likviditetspåvirkningen af *investeringsaktiviteter*, der primært kan henføres til investeringer og igangværende projekter, var i første til tredje kvartal 2012 DKK -1.147 mio. (DKK -562 mio. for samme periode sidste år).

Likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* udgjorde i første til tredje kvartal 2012 DKK 376 mio. (DKK 1.233 mio. for samme periode sidste år). Finansieringsaktiviteterne kan primært henføres til optagelse af realkredit- og banklån ved nyr-

hvervelser. Modsat rettet virker udbetaling af udbytte.

Herefter udgjorde nettoændringen i de samlede pengestrømme i første til tredje kvartal 2012 DKK -460 mio. (DKK 891 mio. for samme periode sidste år).

Likviditetsberedskabet (inkl. trækningsretigheder) udgjorde DKK 818 mio. pr. 30. september 2012 mod DKK 997 mio. ultimo september 2011.

Begivenheder efter 30. sep. 2012

Der er ikke efter 30. september 2012 sket væsentlige begivenheder, som ikke er beskrevet i nærværende delårsrapport.

Forventninger 2012

Jeudans fokusering på rentable investeringer og løbende driftsforbedringer i den eksisterende ejendomsportefølje vil fortsætte, og den løbende tætte opfølgning på eksisterende kundeforhold vil blive fastholdt.

På baggrund af Jeudans ejendomsportefølje samt aktiviteterne i Jeudan Servicepartner fastholdes forventningen om en nettoomsætning på nogenlunde samme niveau som 2011 (2011: DKK 1,2 mia.).

Jeudans finansiering er langsigtet og har i væsentlig grad faste rentesatser. Derfor er den samlede finansieringsudgift forholdsvis forudsigelig.

Ledelsen forventer nu et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 370-390 mio. i 2012 – en stigning på 20-25% i forhold til 2011 (2011: DKK 308 mio.) – hvilket er i den øvre halvdel af intervallet i de tidligere udmeldte forventninger (DKK 350-390 mio.).

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 af såvel ejendomme som finansielle forpligtelser – positive som negative – som følge af udviklingen i priserne på ejendomsmarkedet og på de finansielle markeder.

Med ovenstående resultatforventninger samt et uændret renteniveau, vil Jeudans soliditet stige fra nuværende 23,5% til ca. 25% ultimo 2012.

De her beskrevne forventninger til omsætning og driftsresultat (EBVAT) er ifølge deres natur forbundet med risici og usikkerhedsfaktorer, som kan medføre væsentlige afvigelser i forhold til det forventede. Usikkerhedsfaktorerne udgøres blandt andet af udviklingen i leje- og serviceindtægter, omkostninger til drift og vedligeholdelse samt i mindre grad rentesatser. For en uddybning af disse og andre faktorer henvises til afsnittet om risikofaktorer i årsrapporten for 2011.

Jeudan-aktien

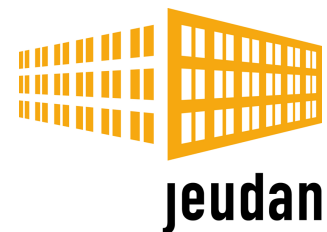
Jeudan-aktien har i løbet af de første tre kvartaler i 2012 haft en positiv kursudvikling på 18%. Hertil kom udbytte på DKK 11 pr. aktie udbetalt i april 2012. I samme periode er indekset for ejendomsselskaber steget med 16%, mens totalindekset på NASDAQ OMX Copenhagen er steget med 24%.

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 2011.

Meddelelse nr. 231
21. november 2012



Bilag

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

Finanskalender

31. dec. 2012	Regnskabsåret slutter
5. mar. 2013	Årsregnskabsmeddelelse
17. apr. 2013	Generalforsamling
21. maj. 2013	Rapport for 1. kvartal
21. aug. 2013	Rapport for 1.-2. kvartal
19. nov. 2013	Rapport for 1.-3. kvartal
31. dec. 2013	Regnskabsåret slutter

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. september 2012 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.

Det er vores opfattelse, at delårsrapporten giver et retvisende billede af Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af Koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. september 2012.

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

København, 21. november 2012

Direktionen

Per W. Hallgren
Adm. direktør

Peter Spøer
Direktør

Bestyrelsen

Niels Heering
(formand)

Tommy Pedersen
(næstformand)

Jens Erik Udsen

Hans Munk Nielsen

Stefan Ingildsen

Resultatopgørelse

DKK 1.000	3. kvrt. 2012	3. kvrt. 2011	1.-3. kvrt. 2012	1.-3. kvrt. 2011	2011
Nettoomsætning	284.747	295.617	861.507	878.154	1.174.499
Driftsomkostninger	-112.876	-133.034	-341.910	-382.491	-520.615
Bruttoresultat	171.871	162.583	519.597	495.663	653.884
Administrationsomkostninger	-18.760	-17.267	-60.101	-50.193	-69.016
Resultat før finansielle poster (EBIT)	153.111	145.316	459.496	445.470	584.868
Finansielle indtægter	-781	4.422	4.366	5.272	12.202
Finansielle omkostninger	-55.922	-77.234	-184.646	-215.209	-288.817
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	96.408	72.504	279.216	235.533	308.253
Urealiseret gevinst og tab	92.342	-241.489	-4.668	-111.733	-215.013
Realiseret gevinst og tab	-183.085	-411.953	-183.127	-426.939	-427.336
Resultat før skat	5.665	-580.938	91.421	-303.139	-334.096
Skat	-1.427	148.139	-23.038	77.300	83.372
Periodens resultat	4.238	-432.799	68.383	-225.839	-250.724
Periodens resultat pr. aktie (DKK)	0,40	-40,94	6,47	-21,36	-23,72
Periodens resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	0,40	-40,94	6,47	-21,36	-23,72

Totalindkomstopgørelse

(DKK 1.000)	3. kvrt. 2012	3. kvrt. 2011	1.-3. kvrt. 2012	1.-3. kvrt. 2011	2011
Periodens resultat	4.238	-432.799	68.383	-225.839	-250.724
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0
Totalindkomst	4.238	-432.799	68.383	-225.839	-250.724

Balance

DKK 1.000	30. sep. 2012	30. sep. 2011	31. dec. 2011
Aktiver			
Materielle aktiver:			
Investeringsejendomme	16.000.304	14.689.256	14.959.157
Igangværende projekter, investeringsejendomme	519.459	424.392	359.542
Driftsmateriel og inventar	32.932	40.692	39.656
Materielle aktiver i alt	16.552.695	15.154.340	15.358.355
Finansielle aktiver:			
Udlån	0	4.628	4.541
Finansielle aktiver i alt	0	4.628	4.541
Langfristede aktiver i alt	16.552.695	15.158.968	15.362.896
Tilgodehavender:			
Indestående Grundejernes Investeringsfond	5.459	4.951	5.022
Igangværende arbejder	9.474	10.106	7.334
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	22.791	24.248	23.748
Selskabsskat	9.106	0	9.106
Andre tilgodehavender	31.744	15.469	35.354
Periodeafgrænsningsposter	10.704	12.793	3.597
Tilgodehavender i alt	89.278	67.567	84.161
Likvide beholdninger	256.663	57.314	119.245
Kortfristede aktiver i alt	345.941	124.881	203.406
AKTIVER I ALT	16.898.636	15.283.849	15.566.302

DKK 1.000	30. sep. 2012	30. sep. 2011	31. dec. 2011
Passiver			
Egenkapital:			
Aktiekapital	1.058.645	1.058.645	1.058.645
Overført resultat	2.913.490	2.982.649	2.957.764
Egenkapital i alt	3.972.135	4.041.294	4.016.409
Langfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	9.149.525	8.170.019	8.502.920
Finansieringsinstitutter	1.685.461	1.650.218	1.430.523
Deposita	142.356	148.752	136.301
Udskudt skat	695.512	694.736	676.615
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	6.465	6.473	6.638
Langfristede forpligtelser i alt	11.679.319	10.670.198	10.752.997
Kortfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	88.296	71.909	59.705
Finansieringsinstitutter	909.092	305.459	548.869
Deposita	113.398	75.917	88.349
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	64	63	63
Modtagne forudbetalinger fra kunder	28.021	10.708	20.188
Leverandørgæld	37.516	32.840	28.542
Selskabsskat	0	1.934	0
Anden gæld	38.785	41.333	40.697
Periodeafgrænsningsposter	32.010	32.194	10.483
Kortfristede forpligtelser i alt	1.247.182	572.357	796.896
Forpligtelser i alt	12.926.501	11.242.555	11.549.893
PASSIVER I ALT	16.898.636	15.283.849	15.566.302

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000	Aktie- kapital	Overført resultat*	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2011	1.058.645	3.324.779	4.383.424
Betalt udbytte	-	-116.451	-116.451
Udbytte af egne aktier	-	160	160
Periodens resultat og totalindkomst	-	-225.839	-225.839
Egenkapital 30. september 2011	1.058.645	2.982.649	4.041.294
Periodens resultat og totalindkomst	-	-24.885	-24.885
Egenkapital 31. december 2011	1.058.645	2.957.764	4.016.409
Betalt udbytte	-	-116.451	-116.451
Udbytte af egne aktier	-	177	177
Køb af egne aktier	-	-1.106	-1.106
Salg af egne aktier	-	4.275	4.275
Aktiebaseret vederlæggelse	-	448	448
Periodens resultat og totalindkomst	-	68.383	68.383
Egenkapital 30. september 2012	1.058.645	2.913.490	3.972.135

* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 30. september 2012 med t.DKK 1.846.374 (1. januar 2012: t.DKK 1.846.374; 1. januar 2011: t.DKK 1.846.374).

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	3. kv. 2012	3. kv. 2011	1.-3. kv. 2012	1.-3. kv. 2011	2011
Resultat før finansielle poster (EBIT)	153.111	145.316	459.496	445.470	584.868
Modtagne finansielle indtægter	-781	4.422	4.366	5.272	12.202
Betalte finansielle omkostninger	-56.883	-82.126	-191.076	-226.564	-307.329
Resultatført aktibaseret vederlæggelse	0	0	448	0	0
Regnskabsmæssige afskr./nedskr.	4.552	4.063	13.787	12.589	16.850
Modtaget/betalt selskabsskat	0	0	-4.141	-2.227	-25.316
Pengestrømme før ændring i driftskapital	99.999	71.675	282.880	234.540	281.275
Ændring i driftskapital:					
Tilgodehavender	9.768	20.153	-5.117	3.204	-4.284
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	273	231	-172	-42	123
Leverandørgæld	-5.950	-19.415	33.347	-17.470	-34.763
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	104.090	72.644	310.938	220.232	242.351
Igangværende projekter investeringsejendomme	-67.862	-108.889	-226.148	-315.820	-401.333
Forbedringer investeringsejendomme	-2.263	-1.301	-12.929	-15.711	-9.173
Køb af investeringsejd. med fradrag af dep.	-343.656	-41.028	-789.688	-167.860	-167.914
Salg af investeringsejd. med fradrag af dep.	11.840	0	11.840	0	0
Udlån	4.362	85	4.541	-2.491	-2.404
Deponering vedr. ejendomskøb	337.461	0	0	0	0
Likvide beholdninger som er deponeret/frigivet	35.699	-55.046	-132.454	-55.046	-117.956
Køb af andre værdipapirer og kapitalandele	1.392	0	0	0	0
Driftsmateriel og inventar, netto	303	-1.985	-2.369	-4.968	-7.038
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt	-22.724	-208.164	-1.147.207	-561.896	-705.818
Optagelse af realkreditlån	-522	624.565	755.010	1.464.718	1.605.247
Optagelse af lån hos finansieringsinstitutter	866.257	503.672	1.582.608	1.160.014	1.160.014
Indfrielse af realkreditlån	-182.309	-736.379	-377.620	-934.911	-947.968
Indfrielse af lån hos finansieringsinstitutter	-683.948	-246.534	-1.355.788	-246.534	-321.534
Afdrag på realkreditlån	-18.325	-17.312	-52.232	-54.838	-68.376
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-31.169	-17.042	-82.661	-46.396	-70.003
Modtagne deposita, netto	11.656	6.524	20.417	7.023	7.004
Betalt udbytte	0	0	-116.274	-116.290	-116.291
Køb af egne aktier	-1	0	-1.106	0	0
Salg af egne aktier	4.275	0	4.275	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt	-34.086	117.494	376.629	1.232.786	1.248.093
Pengestrømme i alt	47.280	-18.026	-459.640	891.122	784.626
Likviditet 1. januar	-821.212	-189.770	-314.292	-1.098.918	-1.098.918
Likviditet 30. september	-773.932	-207.796	-773.932	-207.796	-314.292
Specifikation:					
Likvide beholdninger ifølge regnskab	256.663	57.314	256.663	57.314	119.245
Likvide beholdninger som er deponeret	-250.410	-55.046	-250.410	-55.046	-117.956
Træk på driftskreditter inkl. bridgefinansiering	-780.185	-210.064	-780.185	-210.064	-315.581
Likviditet 30. september	-773.932	-207.796	-773.932	-207.796	-314.292
Kreditfaciliteter inkl. bridgefinansiering	1.592.000	1.205.000	1.592.000	1.205.000	1.205.000
Finansielle reserver 30. september	818.068	997.204	818.068	997.204	890.708

Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	3. kv. 2010	4. kv. 2010	1. kv. 2011	2. kv. 2011	3. kv. 2011	4. kv. 2011	1. kv. 2012	2. kv. 2012	3. kv. 2012
Resultatopgørelse									
Nettoomsætning	264	297	272	310	296	296	285	292	285
Bruttoresultat	150	159	156	177	163	158	163	185	172
Resultat før finansielle poster (EBIT)	137	139	141	160	145	139	142	164	153
Resultat før kurs- og værdireg.	68	71	72	90	73	73	84	99	96
Resultat før skat	-102	570	282	-4	-581	-31	244	-159	6
Resultat	-77	426	210	-3	-433	-25	183	-119	4
Balance (ultimo)									
Investeringsejendomme m.m.	13.475	14.084	14.478	14.903	15.114	15.319	15.950	16.064	16.520
Samlede aktiver	13.606	14.204	14.642	15.044	15.284	15.566	16.369	16.831	16.899
Egenkapital	3.960	4.383	4.593	4.474	4.041	4.016	4.199	3.964	3.972
Pengestrømme									
Driftsaktiviteter	66	48	74	73	73	22	110	97	104
Investeringsaktiviteter	-104	-517	-179	-175	-208	-144	-666	-459	-23
Finansieringsaktiviteter	362	-5	241	875	117	15	487	-76	-34

Segmentoplysninger 3. kvartal

	Investerings- ejendomme 3. kv. 2012	Investerings- ejendomme 3. kv. 2011	Service 3. kv. 2012	Service 3. kv. 2011	Segmenter 3. kv. 2012	Segmenter 3. kv. 2011
Nettoomsætning til eksterne kunder	206.609	191.152	78.138	104.465	284.747	295.617
Nettoomsætning mellem segmenter	886	704	12.808	13.178	13.694	13.882
Nettoomsætning	207.495	191.856	90.946	117.643	298.441	309.499
Driftsomkostninger	-41.514	-39.763	-84.540	-106.363	-126.054	-146.126
Bruttoresultat	165.981	152.093	6.406	11.280	172.387	163.373
Administrationsomkostninger	-15.479	-14.088	-3.569	-3.430	-19.048	-17.518
Finansielle poster, netto	-57.678	-73.649	973	837	-56.705	-72.812
Urealiseret gevinst og tab	92.342	-241.489	0	0	92.342	-241.489
Realiseret gevinst og tab	-183.085	-411.953	0	0	-183.085	-411.953
Segmentresultat før skat	2.081	-589.086	3.810	8.687	5.891	-580.399
Skat af periodens resultat	-524	150.217	-960	-2.215	-1.484	148.002
Periodens segmentresultat	1.557	-438.869	2.850	6.472	4.407	-432.397
Segment aktiver i alt	20.225.057	17.735.150	284.091	1.127.620	20.509.148	18.862.770
Segment forpligtelser i alt	15.206.385	13.848.436	170.615	1.026.513	15.377.000	14.874.949
Tilgang af langfristede materielle aktiver	423.088	156.892	414	1.864		
Afskrivninger	3.029	2.191	1.684	1.846		
Periodens regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	971	1.078	69	28		

Segmentoplysninger 3. kvartal, fortsat

	Segmenter 3. kvrt. 2012	Segmenter 3. kvrt. 2011	Intern eliminering 3. kvrt. 2012	Intern eliminering 3. kvrt. 2011	Koncern i alt 3. kvrt. 2012	Koncern i alt 3. kvrt. 2011
Nettoomsætning til eksterne kunder	284.747	295.617	0	0	284.747	295.617
Nettoomsætning mellem segmenter	13.694	13.882	-13.694	-13.882	0	0
Nettoomsætning	298.441	309.499	-13.694	-13.882	284.747	295.617
Driftsomkostninger	-126.054	-146.126	13.178	13.092	-112.876	-133.034
Bruttoresultat	172.387	163.373	-516	-790	171.871	162.583
Administrationsomkostninger	-19.048	-17.518	288	251	-18.760	-17.267
Finansielle poster, netto	-56.705	-72.812	2	0	-56.703	-72.812
Urealiseret gevinst og tab	92.342	-241.489	0	0	92.342	-241.489
Realiseret gevinst og tab	-183.085	-411.953	0	0	-183.085	-411.953
Segmentresultat før skat	5.891	-580.399	-226	-539	5.665	-580.938
Skat af periodens resultat	-1.484	148.002	57	137	-1.427	148.139
Periodens segmentresultat	4.407	-432.397	-169	-402	4.238	-432.799
Segment aktiver i alt	20.509.148	18.862.770	-3.610.512	-3.578.921	16.898.636	15.283.849
Segment forpligtelser i alt	15.377.000	14.874.949	-2.450.499	-3.632.394	12.926.501	11.242.555

Segmentoplysninger 1.-3. kvartal

	Investerings- ejendomme 1-3. kv. 2012	Investerings- ejendomme 1-3. kv. 2011	Service 1-3. kv. 2012	Service 1-3. kv. 2011	Segmenter 1-3. kv. 2012	Segmenter 1-3. kv. 2011
Nettoomsætning til eksterne kunder	616.216	578.898	245.291	299.256	861.507	878.154
Nettoomsætning mellem segmenter	2.474	1.970	43.452	46.343	45.926	48.313
Nettoomsætning	618.690	580.868	288.743	345.599	907.433	926.467
Driftsomkostninger	-118.349	-119.014	-267.535	-308.435	-385.884	-427.449
Bruttoresultat	500.341	461.854	21.208	37.164	521.549	499.018
Administrationsomkostninger	-49.678	-40.975	-11.479	-10.133	-61.157	-51.108
Finansielle poster, netto	-183.026	-212.129	2.744	2.192	-180.282	-209.937
Urealiseret gevinst og tab	-4.668	-111.733	0	0	-4.668	-111.733
Realiseret gevinst og tab	-183.127	-426.939	0	0	-183.127	-426.939
Segmentresultat før skat	79.842	-329.922	12.473	29.223	92.315	-300.699
Skat af periodens resultat	-20.120	84.130	-3.143	-7.452	-23.263	76.678
Periodens segmentresultat	59.722	-245.792	9.330	21.771	69.052	-224.021
Segment aktiver i alt	20.225.057	17.735.150	284.091	1.127.620	20.509.148	18.862.770
Segment forpligtelser i alt	15.206.385	13.848.436	170.615	1.026.513	15.377.000	14.874.949
Tilgang af langfristede materielle aktiver	1.053.393	846.463	1.032	3.508		
Afskrivninger	8.351	7.101	5.315	5.391		
Periodens regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	1.856	2.550	58	426		

Segmentoplysninger 1.-3. kvartal, fortsat

	Segmenter 1-3. kvrt. 2012	Segmenter 1-3. kvrt. 2011	Intern eliminering 1-3. kvrt. 2012	Intern eliminering 1-3. kvrt. 2011	Koncern i alt 1-3. kvrt. 2012	Koncern i alt 1-3. kvrt. 2011
Nettoomsætning til eksterne kunder	861.507	878.154	0	0	861.507	878.154
Nettoomsætning mellem segmenter	45.926	48.313	-45.926	-48.313	0	0
Nettoomsætning	907.433	926.467	-45.926	-48.313	861.507	878.154
Driftsomkostninger	-385.884	-427.449	43.974	44.958	-341.910	-382.491
Bruttoresultat	521.549	499.018	-1.952	-3.355	519.597	495.663
Administrationsomkostninger	-61.157	-51.108	1.056	915	-60.101	-50.193
Finansielle poster, netto	-180.282	-209.937	2	0	-180.280	-209.937
Urealiseret gevinst og tab	-4.668	-111.733	0	0	-4.668	-111.733
Realiseret gevinst og tab	-183.127	-426.939	0	0	-183.127	-426.939
Segmentresultat før skat	92.315	-300.699	-894	-2.440	91.421	-303.139
Skat af periodens resultat	-23.263	76.678	225	622	-23.038	77.300
Periodens segmentresultat	69.052	-224.021	-669	-1.818	68.383	-225.839
Segment aktiver i alt	20.509.148	18.862.770	-3.610.512	-3.578.921	16.898.636	15.283.849
Segment forpligtelser i alt	15.377.000	14.874.949	-2.450.499	-3.632.394	12.926.501	11.242.555