

Delårsrapport for 1.-3. kvartal 2014

- Driftsresultat (EBIT) på DKK 485 mio. i første til tredje kvartal 2014 mod DKK 477 mio. samme periode sidste år.
- God aktivitet omkring indgåelse og genforhandling af lejekontrakter, der i første til tredje kvartal 2014 svarede til en årsleje på mere end DKK 100 mio.
- Foretaget ejendomsinvesteringer for DKK 721 mio. i 2014.
- Omsætning på DKK 866 mio. i første til tredje kvartal 2014 mod DKK 855 mio. samme periode sidste år.
- Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde DKK 335 mio. mod DKK 348 mio. samme periode sidste år.
- Rentefald medfører en regulering af de finansielle gældsforpligtelser på DKK -677 mio. mod en positiv regulering på DKK 350 mio. i første til tredje kvartal 2013.
- Jeudan fastholder forventningerne for hele 2014 om et driftsresultat (EBIT) på niveauet DKK 635-675 mio. på baggrund af en omsætning på ca. DKK 1,1 mia. Efter renteomkostninger, men før kurs- og værdireguleringer forventes fortsat et resultat (EBVAT) på DKK 425-465 mio.

Yderligere oplysninger:

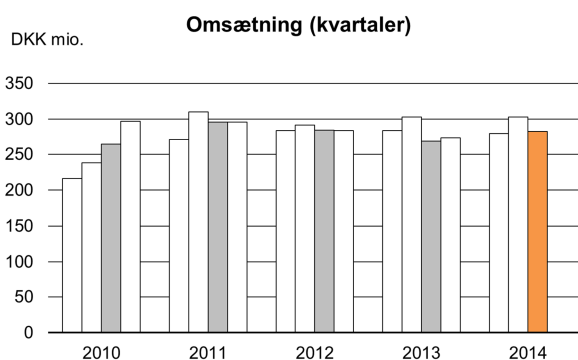
Per W. Hallgren, adm. direktør, tlf. 7010 6070

Jeudan er Danmarks største børsnoterede ejendoms- og servicevirksomhed. Koncernen investerer i og driver større kontor-, bolig- og detailejendomme i København. Koncernen tilbyder i Jeudan Servicepart-ner 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. 2014	3. kvrt. 2013	1.-3. kvrt. 2014	1.-3. kvrt. 2013	2013	
Resultatopgørelse						
Nettoomsætning	283	268	866	855	1.129	
Bruttoresultat	183	180	549	541	720	
Resultat før finansielle poster (EBIT)	163	159	485	477	631	
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	117	117	335	348	469	
Kurs- og værdireguleringer	-237	72	-669	407	136	
Resultat før skat	-120	189	-334	755	605	
Resultat	-91	140	-252	665	572	
Balance (ultimo)						
Investeringsjendomme m.m.	17.942	17.696	17.942	17.696	17.205	
Samlede aktiver	18.082	18.268	18.082	18.268	17.800	
Egenkapital	4.304	4.784	4.304	4.784	4.697	
Forpligtelser	13.778	13.484	13.778	13.484	13.103	
Pengestrømme						
Driftsaktiviteter	97	121	260	335	503	
Investeringsaktiviteter	19	-621	-291	-607	-703	
Finansieringsaktiviteter	40	523	-161	906	282	
Pengestrømme i alt	156	23	-192	634	82	
Regnskabsrelaterede nøgletal						
EBVAT/gns. egenkapital*	%	2,6	2,7	7,5	8,1	10,9
Forrentning af egenkapital (ROE)*	%	-2,0	3,3	-5,7	15,5	13,3
Egenkapitalandel, ultimo	%	23,8	26,2	23,8	26,2	26,4
Rentedækning	x	3,46	3,72	3,20	3,67	3,72
Aktierelaterede nøgletal						
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	568	570	568	570	620
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK	388	432	388	432	424
Pris/indre værdi (P/BV)	x	1,46	1,32	1,46	1,32	1,46
EBIT pr. aktie (EBITPS)*	DKK	14,8	14,4	43,8	44,3	58,2
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)*	DKK	10,5	10,5	30,3	32,3	43,3
Resultat pr. aktie (EPS)*	DKK	-8,2	12,7	-22,8	61,8	52,7
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)*	DKK	8,8	10,9	23,5	31,1	46,4
Antal aktier, ultimo	1.000	11.086	11.086	11.086	11.086	11.086
Markedsværdi	DKK mio.	6.297	6.319	6.297	6.319	6.874

* Ikke omregnet til årsbasis

Jeudan-Koncernens omsætning i første til tredje kvartal 2014 udgjorde DKK 866 mio. mod DKK 855 mio. for samme periode sidste år, der dækker over en stigning i ejendomssegmentet og et fald i Jeudan Servicepartner. I tredje kvartal 2014 udgjorde omsætningen DKK 283 mio. mod DKK 268 mio. for samme periode sidste år. Udviklingen dækker over en stigning i ejendomssegmentet, mens omsætningen i Jeudan Servicepartner er på niveau med samme periode sidste år.



Driftsresultatet (EBIT) udgjorde i første til tredje kvartal 2014 DKK 485 mio. mod DKK 477 mio. samme periode sidste år. For tredje kvartal 2014 udgjorde driftsresultatet DKK 163 mio. mod DKK 159 mio. for samme periode sidste år.

Som følge af øgede renteomkostninger (DKK 21 mio.) blev resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i første til tredje kvartal 2014 DKK 335 mio. mod DKK 348 mio. for samme periode sidste år. For tredje kvartal 2014 blev resultatet DKK 117 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.

Resultatet for første til tredje kvartal 2014 følger forventningerne, og bestyrelsen betragter det som tilfredsstillende.

Udlejning

Efterspørgslen på kontor- og butikslejemål i Københavns Centrum er stabil med en tendens til bedring. Efterspørgslen kommer dog fortsat fra et lavt niveau.

Efterspørgslen efter boliglejemål i København er fortsat høj.

I første til tredje kvartal 2014 har Jeudan indgået og genforhandlet lejekontrakter med en årlig leje på DKK 102 mio. mod DKK 104 mio. for samme periode sidste år.

Opsigelser i første til tredje kvartal 2014 svarede til en årsleje på DKK 55 mio. mod DKK 56 mio. for samme periode i 2013.

Udlejningsprocenten i Jeudans ejendomsportefølje pr. 30. september 2014 udgjorde 94,3 (opgjort efter lejeværdi) mod 92,9 ved årsskiftet, svarende til en stigning på 1,4 procentpoint.

Investeringer/salg

Jeudan har i tredje kvartal 2014 indgået aftale om erhvervelse af kontorejendommene Esplanaden 6-8 A-F (overtaget i 3. kvrt.), St. Kongensgade 110E, St. Kongensgade 81 samt Havnegade 23-27 (overtaget i 4. kvrt.) – alle København K. Ejendommene, der har et samlet areal på ca. 18.000 m², er erhvervet for samlet DKK 348 mio., svarende til ca. DKK 19.200 pr. m².

Jeudan har i tredje kvartal 2014 solgt boligejendommen Gormsgade 25/Dagmarsgade 15, København N.

Jeudan har herudover i første halvår 2014 erhvervet tre ejendomme beliggende Søtorvet 1-3/Vendersgade 28/Frederiksborggade 43, Sankt Annæ Plads 21 og Livjærgade 17 for samlet DKK 373 mio.

På investeringssiden er det fortsat Jeudans vurdering, at udbuddet af investeringsejendomme i fri handel er stigende, og at der er bedre harmoni mellem købers og sælgers prisforventninger end i de senere år. Udbuddet af velbeliggende og attraktive ejendomme i det indre København er stigende, men dog fortsat på et lavt niveau.

For så vidt angår boligejendomme samt detailejendomme på Strøget er der fortsat pæn interesse, og der er i de første tre kvartaler af 2014 gennemført en del transaktioner til stigende priser. Der er endvidere stigende interesse fra pensionskasser for såvel bolig- som kontorejendomme i Københavnsområdet, herunder i form af deltagelse med projektfinansiering og efterfølgende ejerskab.

Investeringsejendomme

Jeudan ejer og driver velbeliggende erhvervs- og boligejendomme primært i København. Det samlede areal udgør 863.000 m².

Lejeindtægter m.v. udgjorde i første til tredje kvartal 2014 DKK 675 mio. mod DKK 655 mio. samme periode sidste år. Stigningen kan primært henføres til nyinvesteringer samt pristalsregulering af lejen. I tredje kvartal 2014 udgjorde lejeindtægter m.v. DKK 224 mio. mod DKK 222 mio. i samme periode sidste år.

Driftsomkostningerne i segmentet udgjorde i første til tredje kvartal 2014 DKK 136 mio. mod DKK 127 mio. samme periode sidste år. Stigningen kan tillige tilskrives nyinvesteringer. I tredje kvartal 2014 udgjorde driftsomkostningerne DKK 44 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.

Herefter udgjorde segmentets *bruttoresultat* i første til tredje kvartal 2014 DKK 538

mio. mod DKK 528 mio. samme periode sidste år. I tredje kvartal 2014 udgjorde bruttoresultatet DKK 181 mio. mod DKK 178 mio. samme periode sidste år.

Service

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

Aktivitetsniveauet i første til tredje kvartal 2014 har været som forventet, og *omsætningen* blev på DKK 248 mio. mod DKK 259 mio. samme periode sidste år. For tredje kvartal 2014 udgjorde omsætningen DKK 73 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.

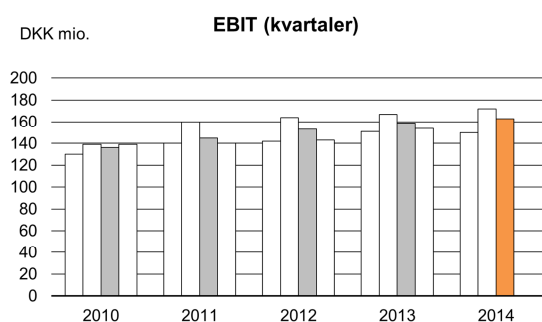
Drifts- og produktionsomkostningerne udgjorde i første til tredje kvartal 2014 DKK 235 mio. mod DKK 244 mio. samme periode sidste år. I tredje kvartal 2014 udgjorde omkostningerne DKK 71 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.

Herefter udgjorde *bruttoresultatet* DKK 13 mio. for første til tredje kvartal 2014 mod DKK 15 mio. for samme periode sidste år. I tredje kvartal udgjorde bruttoresultatet DKK 2 mio., hvilket er på niveau med samme periode sidste år.

Koncern

Koncernens *salgs- og marketingsomkostninger* udgjorde i første til tredje kvartal 2014 DKK 7 mio. mod DKK 6 mio. samme periode sidste år. Udviklingen kan henføres til øgede aktiviteter med henblik på at fastholde eksisterende kunder og tiltrække nye i et konkurrencepræget udlejningsmarked. I tredje kvartal 2014 udgjorde disse omkostninger DKK 2 mio., hvilket er på niveau med samme periode sidste år.

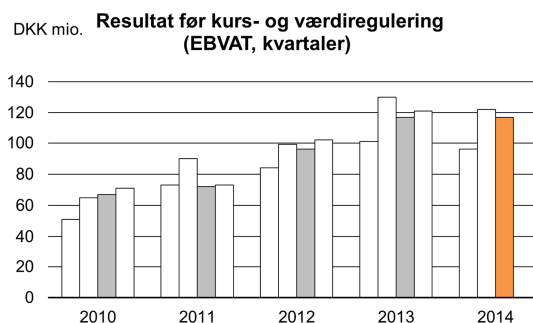
Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde i første til tredje kvartal 2014 DKK 57 mio. mod DKK 58 mio. samme periode sidste år. I tredje kvartal 2014 udgjorde administrationsomkostningerne DKK 18 mio. mod DKK 19 mio. for samme periode sidste år.



Koncernens *resultat før finansielle poster* (EBIT) udgjorde i første til tredje kvartal 2014 DKK 485 mio. mod DKK 477 mio. samme periode sidste år. I tredje kvartal 2014 udgjorde EBIT DKK 163 mio. mod DKK 159 mio. samme periode sidste år.

De finansielle poster (netto) udgjorde i første til tredje kvartal 2014 DKK -150 mio. mod DKK -129 mio. samme periode sidste år. Stigningen år til dato kan primært henføres til omlægning af renteaftaler i 2013 med forward start, hvilket medførte reducerede finansielle omkostninger i 2013. Herudover er de finansielle gældsforpligtelser steget som følge af optagelse af realkreditlån i forbindelse med nyinvesteringer. I tredje kvartal 2014 udgjorde de finansielle poster DKK -47 mio. mod DKK -43 mio. i samme periode sidste år. Den relativt begrænsede stigning kan henføres til, at Jeudan i tredje kvartal 2014 har udnyttet det fortsat faldende renteniveau til at omlægge renteaftaler til nye aftaler med lavere rente.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT), udgjorde herefter i første til tredje kvartal 2014 DKK 335 mio. mod DKK 348 mio. samme periode sidste år, hvilket kan henføres til højere nettorenteomkostninger i 2014. I tredje kvartal 2014 udgjorde resultatet (EBVAT) DKK 117 mio., svarende til niveauet 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.

På investeringssiden har der i de første ni måneder af 2014 ligesom i 2013 været en god efterspørgsel efter primære ejendomme – det vil sige velbeliggende og velordnede ejendomme – men udbuddet er fortsat begrænset om end stigende. Priserne for primære ejendomme er p.t. svagt stigende, hvorimod priserne for sekundære ejendomme er stabile til vigende. Inflationen er fortsat meget lav.

På baggrund af udviklingen på ejendomsmarkedet og den lave inflation i de første ni

måneder af 2014 er det besluttet ikke at foretage værdiregulering af ejendommenes værdi. Jeudan har i 2014 realiseret en for-tjeneste ved salg af ejendomme på DKK 7 mio., hvorfor *gevinst/tab på ejendomme* samlet for første til tredje kvartal 2014 udgjorde DKK 7 mio. mod DKK 57 mio. for samme periode sidste år.

De *finansielle gældsforpligtelser* værdireguleres til dagsværdi og påvirkes således af renteutviklingen. Jeudans finansieringsstrategi er – som for ejendomsinvesteringerne – langsigtet, hvorfor finansieringsrenterne er låst med lang løbetid. Jeudans fastrente-aftaler har en gennemsnitlig løbetid på ca. 10 år, og kursfølsomheden udgør ca. DKK 85 mio. ved en ændring i renten på 0,1 procentpoint. På baggrund af renteutviklingen i første til tredje kvartal 2014 er reguleringen af de finansielle gældsforpligtelser negativ med DKK 677 mio. mod en positiv regulering for samme periode i 2013 på DKK 350 mio. I tredje kvartal 2014 udgør den negative regulering DKK 244 mio. mod en positiv regulering for samme periode sidste år på DKK 72 mio.

Resultatet før skat udgjorde herefter DKK -334 mio. i første til tredje kvartal 2014 mod DKK 755 mio. samme periode sidste år. Som anført ovenfor er resultatet i 2014 påvirket af negative kurs- og værdireguleringer grundet rentefaldet i de første ni måneder af 2014. I tredje kvartal 2014 udgjorde resultat før skat DKK -120 mio. mod DKK 189 mio. for samme periode sidste år.

Skat af periodens resultat for første til tredje kvartal 2014 udgjorde et positivt beløb på DKK 82 mio. mod DKK -90 mio. samme periode sidste år. I tredje kvartal 2014 udgjorde skat af periodens resultat et positivt beløb på DKK 30 mio. mod DKK -49 mio. for samme periode sidste år.

Efter skat udgjorde *periodens resultat* for første til tredje kvartal 2014 DKK -252 mio. mod DKK 665 mio. samme periode sidste år. I tredje kvartal 2014 udgjorde periodens resultat DKK -91 mio. mod DKK 140 mio. samme periode sidste år.

Balancen

De *samlede investeringer i ejendomme inkl. igangværende projekter* udgjorde ultimo september 2014 DKK 17,9 mia. mod DKK 17,7 mia. på samme tidspunkt sidste år og DKK 17,2 mia. ved årsskiftet. Stigningen siden årsskiftet relaterer sig til nyinvesteringer samt investeringer i den eksisterende ejendomsportefølje.

De materielle anlægsaktiver blev netto forøget med DKK 736 mio. i første til tredje kvartal 2014. Forøgelsen kan i al væsentlighed henføres til nettoinvesteringer på DKK 532 mio. samt forbedringer af investeringsejendomme og afholdte udgifter ved igangværende byggeprojekter på DKK 204 mio.

Koncernens egenkapital udgjorde pr. 30. september 2014 DKK 4,3 mia. mod DKK 4,8 mia. pr. 30. september 2013 og DKK 4,7 mia. ved årsskiftet. Ændringen i egenkapitalen kan henføres til periodens resultat samt udbetalt udbytte i andet kvartal 2014.

Egenkapitalandelen udgjorde herefter 23,8% ultimo september 2014 mod 26,4% ved årsskiftet. Egenkapitalandelen er påvirket negativt af kursregulering af de finansielle gældsforpligtelser.

De *langfristede forpligtelser* udgjorde DKK 12,8 mia. pr. 30. september 2014 mod DKK 12,0 mia. pr. 30. september 2013 og DKK 12,1 mia. ved årsskiftet. Stigningen siden årsskiftet kan primært henføres til den ne-

gative regulering af de finansielle gældsforpligtelser samt optagelse af realkreditlån i købte ejendomme.

De kortfristede forpligtelser udgjorde DKK 1,0 mia. pr. 30. september 2014 mod DKK 1,5 mia. pr. 30. september 2013 og DKK 1,0 mia. ved årsskiftet.

Jeudan har i første til tredje kvartal 2014 netto tinglyst og overtaget pantesikkerheder i ejendomme for DKK 185 mio.

Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen *før ændring i driftskapitalen* udgjorde i første til tredje kvartal 2014 DKK 337 mio. mod DKK 352 mio. for samme periode sidste år. I tredje kvartal 2014 udgjorde den DKK 116 mio. mod DKK 119 mio. for samme periode sidste år.

Efter ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen fra driftsaktiviteterne i første til tredje kvartal 2014 DKK 260 mio. mod DKK 335 mio. for samme periode sidste år, svarende til DKK 23,5 pr. aktie (DKK 31,1 pr. aktie). I tredje kvartal 2014 udgjorde den DKK 97 mio. mod DKK 121 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen af *investeringsaktiviteterne*, der primært kan henføres til nyinvesteringer, igangværende projekter samt ændringer i deponerede likvide beholdninger, var i første til tredje kvartal 2014 DKK -291 mio. mod DKK -607 mio. for samme periode sidste år. I tredje kvartal 2014 udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 19 mio. mod DKK -621 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* udgjorde i første til tredje kvartal 2014 DKK -161 mio. mod DKK 906 mio. for samme periode sidste år, der primært

kan henføres til optagelse af realkreditlån i købte ejendomme. Modsatrettet virker indfrielse af realkreditlån i ejendomme, der er solgt ultimo 2013 samt udbetaling af udbytte. I tredje kvartal 2014 udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 40 mio. mod DKK 523 mio. for samme periode sidste år.

Herefter udgjorde de samlede pengestrømme i første til tredje kvartal 2014 DKK -192 mio. mod DKK 634 mio. for samme periode sidste år. I tredje kvartal 2014 udgjorde de samlede pengestrømme DKK 156 mio. mod DKK 23 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetsberedskabet (inkl. trækingsrettigheder) udgjorde DKK 884 mio. pr. 30. september 2014 mod DKK 1.628 mio. ultimo september 2013 og DKK 1.076 mio. ved årsskiftet.

Begivenheder efter 30. sep. 2014

Der er ikke efter 30. september 2014 sket væsentlige begivenheder, som ikke er beskrevet i nærværende delårsrapport.

Forventninger 2014

Med henblik på at øge indtjeningen vil Jeudan fortsat fokusere på yderligere rentable investeringer.

En række ejendomme og lejemål er i 2014 under ombygning for at tilpasse dem til kundernes og markedets efterspørgsel. Disse lejemål vil således tidligst i 2015 oppebære leje.

Jeudan forventer, at udlejningsmarkedet fortsat vil være svagt i 2014 og konkurrencesituationen dermed uændret. Jeudan vil derfor fortsætte forbedringerne af udlejningsydelse.

På denne baggrund samt en uændret aktivitet i Jeudan Servicepartner forventes fortsat en nettoomsætning på ca. DKK 1,1 mia. (2013: DKK 1.129 mio.).

Driftsresultatet (EBIT) forventes fortsat at være på niveauet DKK 635-675 mio. (2013: DKK 631 mio.).

Efter renteomkostninger, men før kurs- og værdireguleringer, forventer ledelsen fortsat et resultat (EBVAT) på DKK 425-465 mio. (2013: DKK 469 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.

Jeudan har noteret sig, at det i gennem 2014 faldende renteniveau også synes at have den afledte effekt, at afkastniveauerne på ejendomme primært i Københavnsområdet har en faldende tendens og dermed en tendens til stigende ejendomsværdier.

Jeudan har i 2014 investeret i nye ejendomme for DKK 0,7 mia., og Jeudan er løbende i forhandlinger om erhvervelse af yderligere ejendomme. Nyinvesteringer påvirker Koncernens egenkapitalandel, der p.t. andrager 23,8%. Med udsigten til at kunne udbygge investeringerne i København yderligere forventes der ikke med

henvisning til Jeudans udbyttepolitik udbyttebetaling for regnskabsåret 2014.

De her beskrevne forventninger til de økonomiske resultater er ifølge deres natur forbundet med risici og usikkerhedsfaktorer, der 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 et vist omfang rentesatser. For en uddybning af disse og andre faktorer henvises til afsnittet om risikofaktorer i Koncernens seneste årsrapport.

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 2013.

Bilag

Koncernens resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, hovedtal på kvartalsbasis, segmentoplysninger samt dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter.

Finanskalender

31. dec. 2014	Regnskabsåret slutter
4. mar. 2015	Årsregnskabsmeddelelse
16. apr. 2015	Generalforsamling
20. maj 2015	Rapport for 1. kvartal
19. aug. 2015	Rapport for 1.-2. kvartal
18. nov. 2015	Rapport for 1.-3. kvartal
31. dec. 2015	Regnskabsåret slutter

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. september 2014 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 2014 samt af resultatet af Koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. september 2014.

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, 19. november 2014

Direktionen

Per W. Hallgren
Adm. direktør

Peter Spøer
Direktør

Bestyrelsen

Jørgen Tandrup
(formand)

Niels Jacobsen
(næstformand)

Tommy Pedersen

Hans Munk Nielsen

Stefan Ingildsen

Resultatopgørelse

DKK 1.000	3. kvrt. 2014	3. kvrt. 2013	1.-3. kvrt. 2014	1.-3. kvrt. 2013	2013
Nettoomsætning	283.428	268.234	866.573	855.498	1.129.103
Driftsomkostninger	-100.488	-87.869	-317.150	-314.672	-408.944
Bruttoresultat	182.940	180.365	549.423	540.826	720.159
Salgs- og marketingsomkostninger	-1.849	-2.340	-6.896	-6.179	-9.004
Administrationsomkostninger	-17.798	-18.713	-57.315	-57.608	-80.379
Resultat før finansielle poster (EBIT)	163.293	159.312	485.212	477.039	630.776
Finansielle indtægter	586	305	1.390	964	10.782
Finansielle omkostninger	-47.338	-42.932	-151.865	-130.116	-172.362
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	116.541	116.685	334.737	347.887	469.196
Gevinst/tab ejendomme	7.474	327	7.474	57.327	-190.614
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-244.422	71.818	-676.769	349.523	326.692
Resultat før skat	-120.407	188.830	-334.558	754.737	605.274
Skat	29.620	-48.563	82.301	-90.205	-33.527
Periodens resultat	-90.787	140.267	-252.257	664.532	571.747
Periodens resultat pr. aktie (DKK)	-8,21	12,67	-22,80	61,76	52,75
Periodens resultat pr. aktie , udvandet (DKK)	-8,21	12,67	-22,80	61,76	52,75

Totalindkomstopgørelse

(DKK 1.000)	3. kvrt. 2014	3. kvrt. 2013	1.-3. kvrt. 2014	1.-3. kvrt. 2013	2013
Periodens resultat	-90.787	140.267	-252.257	664.532	571.747
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0
Totalindkomst	-90.787	140.267	-252.257	664.532	571.747

Balance

DKK 1.000	30. sep. 2014	30. sep. 2013	31. dec. 2013
Aktiver			
Materielle aktiver:			
Investeringsejendomme	17.484.957	17.366.931	16.840.867
Igangværende projekter, investeringsejendomme	457.430	328.979	363.777
Driftsmateriel og inventar	24.652	26.710	26.152
Materielle aktiver i alt	17.967.039	17.722.620	17.230.796
Finansielle aktiver:			
Udlån	101	175	157
Finansielle aktiver i alt	101	175	157
Langfristede aktiver i alt	17.967.140	17.722.795	17.230.953
Tilgodehavender:			
Indestående Grundejernes Investeringsfond	6.021	5.438	5.841
Igangværende arbejder	41.669	6.426	15.223
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	10.241	14.439	14.029
Selskabsskat	22.619	8.348	22.619
Andre tilgodehavender	17.126	24.027	13.360
Periodeafgrænsningsposter	14.351	9.838	4.743
Tilgodehavender i alt	112.027	68.516	75.815
Likvide beholdninger	3.077	476.210	493.513
Kortfristede aktiver i alt	115.104	544.726	569.328
AKTIVER I ALT	18.082.244	18.267.521	17.800.281

DKK 1.000	30. sep. 2014	30. sep. 2013	31. dec. 2013
Passiver			
Egenkapital:			
Aktiekapital	1.108.645	1.108.645	1.108.645
Overført resultat	3.195.374	3.675.324	3.587.876
Egenkapital i alt	4.304.019	4.783.969	4.696.521
Langfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	10.926.829	9.995.069	10.114.645
Finansieringsinstitutter	1.064.774	1.075.965	1.040.409
Deposita	152.449	153.010	157.170
Udskudt skat	650.811	786.724	733.112
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	9.855	7.602	8.685
Langfristede forpligtelser i alt	12.804.718	12.018.370	12.054.021
Kortfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	45.092	41.343	230.349
Finansieringsinstitutter	657.304	1.168.965	528.349
Deposita	127.162	125.605	113.756
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	135	85	127
Modtagne forudbetalinger fra kunder	33.216	25.624	40.719
Leverandørgæld	40.177	29.583	32.046
Anden gæld	33.857	39.109	37.369
Periodeafgrænsningsposter	36.564	34.868	67.024
Kortfristede forpligtelser i alt	973.507	1.465.182	1.049.739
Forpligtelser i alt	13.778.225	13.483.552	13.103.760
PASSIVER I ALT	18.082.244	18.267.521	17.800.281

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000	Aktie- kapital	Overført resultat*	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2013	1.058.645	2.868.831	3.927.476
Periodens resultat	-	664.532	664.532
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	664.532	664.532
Rettet aktieemission	50.000	215.500	265.500
Emissionsomkostninger	-	-636	-636
Betalt udbytte	-	-63.519	-63.519
Udbytte egne aktier	-	34	34
Køb af egne aktier	-	-10.049	-10.049
Salg af egne aktier	-	631	631
Egenkapital 30. september 2013	1.108.645	3.675.324	4.783.969
Periodens resultat	-	-92.785	-92.785
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	-92.785	-92.785
Salg af egne aktier	-	5.337	5.337
Egenkapital 31. december 2013	1.108.645	3.587.876	4.696.521
Periodens resultat	-	-252.257	-252.257
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	-252.257	-252.257
Betalt udbytte	-	-133.037	-133.037
Udbytte af egne aktier	-	328	328
Køb af egne aktier	-	-8.349	-8.349
Aktiebaseret vederlæggelse	-	813	813
Egenkapital 30. september 2014	1.108.645	3.195.374	4.304.019

* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 30. september 2014 med t.DKK 2.061.874 (1. januar 2014: t.DKK 2.061.874; 1. januar 2013: t.DKK 1.846.374).

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	3. kvrt. 2014	3. kvrt. 2013	1.-3. kvrt. 2014	1.-3. kvrt. 2013	2013
Resultat før finansielle poster (EBIT)	163.293	159.312	485.212	477.039	630.776
Modtagne finansielle indtægter	586	305	1.390	1.246	11.064
Betalte finansielle omkostninger	-50.414	-45.230	-160.647	-135.875	-178.263
Resultatført aktiebaseret vederlæggelse	138	0	813	0	0
Regnskabsmæssige afskr./nedskr.	2.699	4.292	10.218	12.681	16.360
Modtaget/betalt selskabsskat	0	0	0	-3.390	-14.593
Pengestrømme før ændring i driftskapital	116.302	118.679	336.986	351.701	465.344
Ændring i driftskapital:					
Tilgodehavender	-10.227	20.885	-36.212	-6.738	470
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	352	69	1.178	555	282
Leverandørgæld m.m.	-8.867	-18.965	-41.836	-10.518	37.239
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	97.560	120.668	260.116	335.000	503.335
Igangværende projekter investeringsejendomme	-48.286	-75.179	-196.203	-210.402	-268.582
Forbedringer investeringsejendomme	-7.772	-1.127	-15.737	-7.408	-13.209
Køb af investeringsejd. med fradrag af dep.	-155.814	-598.234	-517.887	-598.234	-598.758
Salg af investeringsejd. med fradrag af dep.	18.925	0	19.564	0	303.189
Udlån	19	18	56	52	70
Likvide beholdninger som er deponeret/frigivet	212.303	54.998	424.190	211.995	-121.080
Driftsmateriel og inventar, netto	-509	-1.348	-5.479	-3.270	-5.262
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt	18.866	-620.872	-291.496	-607.267	-703.632
Optagelse af realkreditlån	94.132	593.990	320.109	1.726.570	2.215.565
Optagelse af lån hos finansieringsinstitutter	571.114	0	920.310	909.774	909.774
Indfrielse af realkreditlån	-135.663	647	-342.394	-927.078	-1.123.893
Indfrielse af lån hos finansieringsinstitutter	-444.536	-653	-782.074	-811.778	-1.685.215
Afdrag på realkreditlån	-11.128	-7.207	-33.009	-44.697	-55.321
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-36.002	-54.672	-105.792	-142.506	-177.212
Modtagne deposita, netto	2.007	-1.839	3.006	3.930	1.165
Aktieemission, netto	0	0	0	264.864	264.864
Betalt udbytte	0	0	-132.709	-63.485	-63.485
Køb af egne aktier	0	-6.680	-8.349	-10.049	-10.049
Salg af egne aktier	0	0	0	631	5.968
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt	39.924	523.586	-160.902	906.176	282.161
Pengestrømme i alt	156.350	23.382	-192.282	633.909	81.864
Likviditet primo	-667.208	210.087	-318.576	-400.440	-400.440
Likviditet ultimo	-510.858	233.469	-510.858	233.469	-318.576
Specifikation:					
Likvide beholdninger ifølge regnskab	3.077	476.210	3.077	476.210	493.513
Likvide beholdninger som er deponeret	0	-91.115	0	-91.115	-424.190
Træk på driftskreditter	-513.935	-151.626	-513.935	-151.626	-387.899
Likviditet ultimo	-510.858	233.469	-510.858	233.469	-318.576
Kreditfaciliteter	1.395.000	1.395.000	1.395.000	1.395.000	1.395.000
Finansielle reserver ultimo	884.142	1.628.469	884.142	1.628.469	1.076.424

Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	3. kv. 2012	4. kv. 2012	1. kv. 2013	2. kv. 2013	3. kv. 2013	4. kv. 2013	1. kv. 2014	2. kv. 2014	3. kv. 2014
Resultatoppgørelse									
Nettoomsætning	285	284	284	303	268	274	280	303	283
Bruttoresultat	172	165	172	189	180	179	171	195	183
Resultat før finansielle poster (EBIT)	153	143	151	167	159	154	150	172	163
Resultat før kurs- og værdireg.	96	102	101	130	117	121	96	122	117
Kurs- og værdireguleringer	-90	-162	130	204	72	-270	-205	-227	-237
Resultat før skat	6	-60	231	334	189	-149	-109	-105	-120
Resultat	4	-45	175	350	140	-93	-82	-79	-91
Balance (ultimo)									
Investeringsjendomme m.m.	16.520	16.605	16.726	16.805	17.696	17.205	17.655	17.734	17.942
Samlede aktiver	16.899	17.006	17.122	17.371	18.268	17.800	18.037	18.080	18.082
Egenkapital	3.972	3.927	4.101	4.650	4.784	4.697	4.606	4.395	4.304
Pengestrømme									
Driftsaktiviteter	104	155	102	112	121	168	46	117	97
Investeringsaktiviteter	-23	-135	-19	33	-621	-96	-188	-122	19
Finansieringsaktiviteter	-34	354	-53	436	523	-624	-203	2	40

Segmentoplysninger 3. kvartal

	Investerings- ejendomme 3. kvrt. 2014	Investerings- ejendomme 3. kvrt. 2013	Service 3. kvrt. 2014	Service 3. kvrt. 2013	Koncern i alt 3. kvrt. 2014	Koncern i alt 3. kvrt. 2013
DKK 1.000						
Nettoomsætning til eksterne kunder	223.480	221.157	59.948	47.077	283.428	268.234
Nettoomsætning mellem segmenter	958	873	13.172	26.024	0	0
Nettoomsætning 1)	224.438	222.030	73.120	73.101	283.428	268.234
Driftsomkostninger 2)	-43.825	-44.026	-70.646	-69.641	-100.488	-87.869
Bruttoresultat	180.613	178.004	2.474	3.460	182.940	180.365
Salgs- og marketingsomkostninger	-1.849	-2.340	0	0	-1.849	-2.340
Administrationsomkostninger	-14.948	-14.275	-3.155	-5.634	-17.798	-18.713
Resultat før finansielle poster (EBIT)	163.816	161.389	-681	-2.174	163.293	159.312
Finansielle poster, netto	-47.745	-43.621	993	994	-46.752	-42.627
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	116.071	117.768	312	-1.180	116.541	116.685
Gevinst/tab ejendomme	7.474	327	0	0	7.474	327
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-244.422	71.818	0	0	-244.422	71.818
Segmentresultat før skat 3)	-120.877	189.913	312	-1.180	-120.407	188.830
Skat af periodens resultat	29.736	-48.652	-77	101	29.620	-48.563
Periodens segmentresultat	-91.141	141.261	235	-1.079	-90.787	140.267
Segment aktiver i alt 4)	18.018.139	18.239.823	176.523	229.364	18.082.244	18.267.521
Segment forpligtelser i alt 5)	13.732.053	13.438.528	49.325	109.366	13.778.225	13.483.552
Tilgang af langfristede materielle aktiver	220.507	951.389	402	1.188		
Afskrivninger	1.132	2.710	1.608	1.530		
Periodens regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	906	1.210	0	-47		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 14.130 mod t.DKK 26.897 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 13.983 mod t.DKK 25.798 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 158 mod t.DKK 97 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 112.418 mod t.DKK 201.666 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 3.153 mod t.DKK 64.342 for samme periode sidste år.

Segmentoplysninger 1.-3. kvartal

	Investerings- ejendomme 1-3. kvrt. 2014	Investerings- ejendomme 1-3. kvrt. 2013	Service 1-3. kvrt. 2014	Service 1-3. kvrt. 2013	Koncern i alt 1-3. kvrt. 2014	Koncern i alt 1-3. kvrt. 2013
DKK 1.000						
Nettoomsætning til eksterne kunder	672.895	652.422	193.678	203.076	866.573	855.498
Nettoomsætning mellem segmenter	1.826	2.589	54.148	55.743	0	0
Nettoomsætning 1)	674.721	655.011	247.826	258.819	866.573	855.498
Driftsomkostninger 2)	-136.360	-127.076	-234.806	-243.704	-317.150	-314.672
Bruttoresultat	538.361	527.935	13.020	15.115	549.423	540.826
Salgs- og marketingsomkostninger	-6.896	-6.179	0	0	-6.896	-6.179
Administrationsomkostninger	-47.920	-46.613	-11.058	-12.892	-57.315	-57.608
Resultat før finansielle poster (EBIT)	483.545	475.143	1.962	2.223	485.212	477.039
Finansielle poster, netto	-152.675	-132.286	2.200	3.134	-150.475	-129.152
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	330.870	342.857	4.162	5.357	334.737	347.887
Gevinst/tab ejendomme	7.474	57.327	0	0	7.474	57.327
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-676.769	349.523	0	0	-676.769	349.523
Segmentresultat før skat 3)	-338.425	749.707	4.162	5.357	-334.558	754.737
Skat af periodens resultat	83.253	-89.925	-1.024	-362	82.301	-90.205
Periodens segmentresultat	-255.172	659.782	3.138	4.995	-252.257	664.532
Segment aktiver i alt 4)	18.018.139	18.239.823	176.523	229.364	18.082.244	18.267.521
Segment forpligtelser i alt 5)	13.732.053	13.438.528	49.325	109.366	13.778.225	13.483.552
Tilgang af langfristede materielle aktiver	757.102	1.098.120	3.346	3.461		
Afskrivninger	5.760	7.548	4.786	4.900		
Periodens regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	2.048	3.828	0	-23		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 55.974 mod t.DKK 58.332 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 54.016 mod t.DKK 56.108 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 295 mod t.DKK 327 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 112.418 mod t.DKK 201.666 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 3.153 mod t.DKK 64.342 for samme periode sidste år.

Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter

Nedenstående tabel viser klassifikationen af investeringsejendomme og finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi, opdelt i henhold til dagsværdihierarkiet:

- Niveau 1: Noterede priser på aktive markeder for identiske aktiver/forpligtelser. Beløbet svarer til Koncernens realkreditlån eksklusiv renteaftaler.
- Niveau 2: Noterede priser i et aktivt marked for lignende aktiver/forpligtelser eller andre værdiansættelsesmetoder, hvor alle væsentlige input er baseret på observerbare markedsdata. Beløbet svarer til Koncernens anlægs lån samt renteaftaler.
- Niveau 3: Værdiansættelsesmetoder, hvor eventuelle væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata. Beløbet svarer til Koncernens investeringsejendomme samt igangværende projekter investeringsejendomme.

DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Ej dagsværdi	Balancepost
30. september 2014					
Langfristede aktiver					
Investeringsejendomme	0	0	17.484.957	0	17.484.957
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	457.430	0	457.430
Langfristede passiver					
Realkreditlån	10.629.767	297.062	0	0	10.926.829
Finansieringsinstitutter	0	1.064.774	0	0	1.064.774
Kortfristede passiver					
Realkreditlån	45.092	0	0	0	45.092
Finansieringsinstitutter	0	143.369	0	513.935	657.304
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	10.674.859	1.505.205	17.942.387		
30. september 2013					
Langfristede aktiver					
Investeringsejendomme	0	0	17.366.931	0	17.366.931
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	328.979	0	328.979
Langfristede passiver					
Realkreditlån	10.240.398	-245.329	0	0	9.995.069
Finansieringsinstitutter	0	1.075.965	0	0	1.075.965
Kortfristede passiver					
Realkreditlån	41.343	0	0	0	41.343
Finansieringsinstitutter	0	1.017.339	0	151.626	1.168.965
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	10.281.741	1.847.975	17.695.910		

Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter, fortsat

DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Ej dagsværdi	Balancepost
31. december 2013					
Langfristede aktiver					
Investeringsejendomme	0	0	16.840.867	0	16.840.867
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	363.777	0	363.777
Langfristede passiver					
Realkreditlån	10.350.852	-236.207	0	0	10.114.645
Finansieringsinstitutter	0	1.040.409	0	0	1.040.409
Kortfristede passiver					
Realkreditlån	230.349	0	0	0	230.349
Finansieringsinstitutter	0	140.450	0	387.899	528.349
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	10.581.201	944.652	17.204.644		

Der er ikke sket væsentlige overførsler mellem niveauerne i perioderne.