

RAPPORT FOR 1.-3. KVARTAL 2018

- Omsætning på DKK 1.211 mio. i første til tredje kvartal 2018 (Q1-Q3 2017: DKK 965 mio.)
- Driftsresultat (EBIT) på DKK 638 mio. (Q1-Q3 2017: DKK 577 mio.)
- Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 508 mio. (Q1-Q3 2017: DKK 462 mio.) - vækst på 10 %
- Et stort set uændret renteniveau gennem 2018 medfører regulering af finansielle gældsforpligtelser på DKK -26 mio. (Q1-Q3 2017: DKK 59 mio.)
- Likviditetsreserve ultimo september 2018 på DKK 744 mio.
- For hele 2018 fastholdes forventningen om et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på mere end DKK 650 mio. på baggrund af en omsætning på ca. DKK 1,5 mia.

"Vores regnskab for de første tre kvartaler i 2018 viser en vækst i resultatet før kurs- og værdireguleringer på 10 % i forhold til samme periode sidste år. Det forlænger den linje som Jeudan har fulgt i en lang årrække på grundlag af en konsekvent og robust strategi, og det underbygger vores forventninger om en positiv udvikling i EBVAT i 2018 til mere end DKK 650 mio., svarende til mere end 10 % af egenkapitalen" siger adm. direktør Per W. Hallgren.

Per W. Hallgren udtaler videre, *"vi fastholder vores forsigtige risikoprofil med fokus på det centrale København samt et robust afkastkrav til egenkapitalen. Dette kan i perioder medføre en lavere investeringstakt, hvor kapitalgrundlaget styrkes til perioder med større udbud."*

Yderligere oplysninger:

Per W. Hallgren, adm. direktør, tlf. 3947 9102

Jeudan A/S, Bredgade 30, 1260 København K

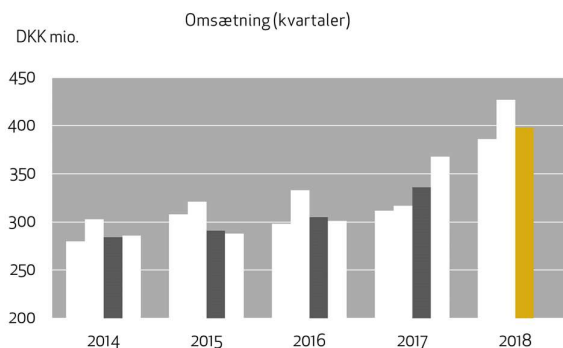
Jeudan er Danmarks største børsnoterede ejendoms- og servicevirksomhed. Koncernen investerer i og driver større kontor-, bolig- og detailejendomme i København. Koncernen tilbyder i Jeudan Servicepartner et bredt udbud af ejendomsrelaterede rådgivnings-, service- og bygningsydelser. Strategien sigter mod fortsat vækst og lønsomhed, baseret på kerneværdierne ordentlighed, dygtighed og tilgængelighed. Koncernen har 500 medarbejdere. Selskabets aktier er noteret på Nasdaq Copenhagen (JDAN). www.jeudan.dk.

DKK mio.	3. kvrt. 2018	3. kvrt. 2017	1.-3. kvartal 2018	1.-3. kvartal 2017	2017	
Resultatopgørelse						
Nettoomsætning	398	336	1.211	965	1.333	
Bruttoresultat	240	221	725	648	874	
Resultat før finansielle poster EBIT	212	196	638	577	768	
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	167	160	508	462	609	
Kurs- og værdireguleringer	59	-69	-29	102	341	
Resultat før skat	226	91	479	564	950	
Resultat	176	71	373	438	741	
Balance (ultimo)						
Investeringsjendomme m.m.	23.804	22.315	23.804	22.315	23.403	
Samlede aktiver	24.004	22.521	24.004	22.521	23.593	
Egenkapital	6.484	5.940	6.484	5.940	6.244	
Forpligtelser	17.520	16.581	17.520	16.581	17.349	
Pengestrømme						
Driftsaktiviteter	172	168	476	444	589	
Investeringsaktiviteter	-151	-534	-513	-1.364	-2.142	
Finansieringsaktiviteter	-60	336	-231	1.013	1.646	
Pengestrømme i alt	-39	-30	-268	93	93	
Regnskabsrelaterede nøgletal						
EBVAT/gns. egenkapital*	%	2,6	2,8	8,1	8,2	10,5
Forrentning af egenkapital (ROE)*	%	2,8	1,2	5,9	7,7	12,8
Egenkapitalandel, ultimo	%	27,0	26,4	27,0	26,4	26,5
Rentedækning	x	4,6	4,7	4,8	4,4	4,4
Aktierelaterede nøgletal						
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	976	741,5	976	714,5	725,5
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK	585	536	585	536	563
Pris/indre værdi (P/BV)	X	1,67	1,33	1,67	1,33	1,29
EBIT pr. aktie (EBITPS)*	DKK	19,1	17,7	57,6	52,5	69,9
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)*	DKK	15,1	14,4	45,8	42,0	55,4
Resultat pr. aktie (EPS)*	DKK	15,9	6,4	33,7	39,9	67,4
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)*	DKK	15,5	15,1	43,0	40,4	53,6
Antal aktier, ultimo	1.000	11.086	11.086	11.086	11.086	11.086
Markedsværdi, ultimo	DKK mio.	10.820	7.921	10.820	7.921	8.043

* Ikke omregnet til årsbasis

LEDELSESBERETNING

Jeudan-Koncernens omsætning i første til tredje kvartal 2018 udgjorde DKK 1.211 mio. mod DKK 965 mio. i samme periode sidste år, svarende til en vækst på 25 %.



Resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde DKK 638 mio. mod DKK 577 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 11 %.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde DKK 508 mio. mod DKK 462 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 10 %.

Resultatet følger forventningerne, og bestyrelsen betragter det som tilfredsstillende.

Investeringsmarked

Interessen for investering i velbeliggende og attraktive ejendomme i København er fortsat meget høj. Den aktuelle efterspørgsel er større end udbuddet, hvilket kombineret med et fortsat stort likviditetsoverskud i markedet samt et fortsat lavt renteniveau fastholder priserne på et relativt højt niveau. Omsætningen af gode kvalitetsejendomme i det centrale København har i tredje kvartal været beskeden og noget tyder på en udvidelse af spændet mellem sælgers og købers forventninger.

For nyopførte boligejendomme i Københavnsområdet er der fortsat stor interesse fra primært udenlandske investorer og indenlandske pensionskasser/forsikringselskaber, hvilket fastholder et højt prisniveau.

Tilsvarende er konstateret ved handel med ældre boligejendomme. Markedet for udlejning af større lejligheder virker dog til at være mættet, og der er en reel risiko for stigende tomgang og/eller en reduktion i lejeniveauet. Kombineres denne udvikling med en periode med et opadgående pres på de lave afkastkrav, vil det medføre faldende salgspriser. Projektsalg af ejerlejligheder til private er i 2018 faldet markant, hvilket har ført til et højt udbud af antal ejerlejligheder og dermed længere liggetid.

Ejendomme på Strøget i København med detail/kontor og bolig oplever fortsat en stor, omend lidt aftagende, investorinteresse, hvor efterspørgslen i alt væsentlighed fortsat kommer fra udenlandske investorer.

Den høje efterspørgsel efter såvel boligejendomme som ejendomme på Strøget har de sidste par år bredt sig til kontorejendomme og hotelejendomme i København. Prisudviklingen styrkes af en tendens til stigende lejeniveauer, der øger ejendommenes driftsresultater. Det er ikke længere usædvanligt, at der udbydes kontorejendomme uden væsentligt potentiale til afkast på ned mod 3 % p.a. Samtidig med denne prisudvikling er der i 2017 og 2018 færdiggjort en række kontorprojekter, ligesom der er projekteret eller igangsat yderligere kontorprojekter – flere af disse uden udlejningsaftaler med ankerlejere. Dermed handles der til lave afkast i en tid, hvor der er mange nye ledige kontorkvadratmeter i markedet og på sigt kommer yderligere

Den nuværende situation på ejendomsmarkedet har tidligere vist sig at være et udtryk for en sencyklisk udvikling, der efterfølgende har skabt vækstmuligheder for kapitalstærke investorer.

Køb/salg

Jeudan har i juli 2018 tiltrådt en hensigtserklæring med PwC om Jeudans investering i PwC's kommende domicil på Marmormolen, København Ø. Bygningen på i alt ca. 40.000 m² forventes klar til indflytning senest i 2022 og den samlede investering forventes at udgøre ca. DKK 1,6 mia. En eventuel endelig aftale forventes underskrevet inden udgangen af 2018.

I første kvartal 2018 erhvervede Jeudan kontorejendommen Kronprinsensgade 4-6, København K, for netto DKK 88 mio., svarende til DKK 34.510 pr. m².

Jeudan har i 2018 indgået aftale om salg af følgende ejendomme udenfor fokusområdet: Islevdalvej 186 og Islevdalvej 220, Rødovre; Rønnebær Allé 110, Helsingør; Fabriksparken 54 og Smedeland 20, Glostrup; Jyllinge Centret 27, Jyllinge; for samlet DKK 96 mio.

Jeudan er løbende i dialog om nye investeringer i fokusområdet København ligesom Jeudan løbende vurderer eventuelle frasalg af Jeudans ejendomme udenfor Københavnsområdet samt småejendomme i København.

Udlejning

2018 har budt på en pæn interesse for Jeudans ledige lejemål med hovedvægten lagt på lejemål i København. Jeudans høje udlejningsprocent i København medfører, at det i perioder har været og er vanskeligt at opfylde både eksisterende kunders ændrede lokalebehov og potentielle kunders efterspørgsel.

Manglende opfyldelse af eksisterende kunders ændrede lokalebehov kombineret med statens udflytningsprojekter vil i slutningen af 2018 og 2019 føre til en lavere udlejningsprocent. Udviklingen vil dog medvirke til, at Jeudan kan opfylde flere eksisterende og potentielle kunders lokalebehov og ønsker om at blive kunde i Jeudan, ligesom det vil medføre en opdatering af lejeniveauet.

Udenfor København opleves fortsat en positiv udvikling i interessen for ledige lejemål i visse områder – udviklingen har dog stadigvæk ikke samme styrke som i København.

Efterspørgslen efter boliglejemål i København er fortsat høj, hvilket medfører en fortsat høj aktivitet med opførelse af et betydeligt antal boligejendomme. Lejeniveauet har gennem flere år haft en pæn stignings-takt, og flere markedsdeltagere forventer at dette vil fortsætte. Det er dog Jeudans opfattelse, at markedet for større boliglejemål er mættet, og Jeudan ser en reel risiko for stigende tomgang og/eller en reduktion i lejeniveauet i markedet. I visse områder i København

kan der allerede nu konstateres en svagere udlejning og en begyndende tomgang i nyopførte boligejendomme. Tilsvarende udvikling kan som tidligere omtalt spores på ejerlejlighedsmarkedet.

Der er i første til tredje kvartal 2018 indgået og genfor-handlet lejekontrakter med en samlet årlig leje på DKK 101 mio. mod ca. DKK 118 mio. for samme periode sidste år.

Opsigelser i første til tredje kvartal 2018 svarede til en årsleje på DKK 94 mio. mod DKK 87 mio. for samme periode i 2017.

Jeudans udlejningsprocent i København udgjorde 97,1 ultimo september 2018 mod 98,8 ultimo 2017. Faldet kan blandt andet henføres til tilkøb af ejendom med en del ledige arealer samt opsigelser. 92 % af Jeudans ejendomsportefølje er beliggende i København – heraf er 67 % beliggende i København Centrum, 7 % beliggende i Nordhavnsområdet og 4 % beliggende henholdsvis på Østerbro og på Frederiksberg.

Det generelle kontorudlejningsmarked i København Centrum havde ultimo september 2018 en udlejningsprocent på 94,4 mod 94,2 ultimo 2017. Det generelle kontorudlejningsmarked i København Centrum kan i den kommende tid blive påvirket af udflytningen af statslige arbejdspladser, der frigør kontorarealer – primært større lejemål – i København. Disse arealer kræver som regel ombygning og modernisering, før lejemålene igen er udlejningsbare. Herudover vil København udenfor centrum blive påvirket af, at der i 2017 og i 2018 er færdiggjort en række kontorprojekter, ligesom der er projekteret eller igangsat yderligere kontorprojekter, der vil indebære ca. 120.000 m² nye kontorer i 2018 og ca. 125.000 m² i 2019.

Jeudans udlejningsprocent for hele porteføljen, hvor 99 % er beliggende i Region Hovedstaden, udgjorde ultimo september 2018 95,5 mod 96,2 ultimo 2017. Det generelle kontorudlejningsmarked i Region Hovedstaden havde ultimo september 2018 en udlejningsprocent på 90,9 mod 89,5 ultimo 2017.

Investerings ejendomme

Lejeindtægter m.v. udgjorde i første til tredje kvartal 2018 DKK 885 mio. mod DKK 801 mio. i samme periode sidste år, svarende til en vækst på 11 %. Væksten kan henføres til nyinvesteringer, forbedring af ejendommene samt pristalsregulering af lejen.

Ejendommens *driftsomkostninger* udgjorde DKK 184 mio. mod DKK 168 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 9 %.

Herefter udgjorde segmentets *bruttoresultat* DKK 702 mio. mod DKK 633 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 11 %.

Service

Aktivitetsniveauet i Projekt & Service har været højere end forventet, hvilket kan tilskrives enkelte større renoveringsopgaver. *Omsætningen* blev på DKK 442 mio. mod DKK 287 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 54 %.

Drifts- og produktionsomkostningerne steg tilsvarende som følge af det højere aktivitetsniveau og udgjorde DKK 413 mio. mod DKK 265 mio. for samme periode sidste år – en stigning på 56 %.

Herefter udgjorde *bruttoresultatet* DKK 29 mio. mod DKK 21 mio. for samme periode sidste år, svarende til en stigning på 35 %.

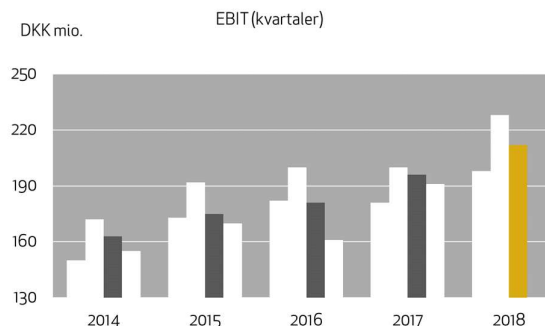
Koncern

Koncernens *salgs- og marketingomkostninger* udgjorde DKK 10 mio. mod DKK 8 mio. for samme periode sidste år.

Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde DKK 77 mio. mod DKK 63 mio. for samme periode sidste år, der blandt andet kan henføres til væksten i nyinvesteringerne. For hele 2018 forventes en vækst i administrationsomkostningerne på ca. 5 %, svarende til samlede administrationsomkostninger for 2018 på ca. DKK 100 mio. mod DKK 95 mio. i 2017.

Koncernens *resultat før finansielle poster* (EBIT) udgjorde herefter DKK 638 mio. mod DKK 577 mio. for

samme periode sidste år, svarende til en stigning på 11 %.

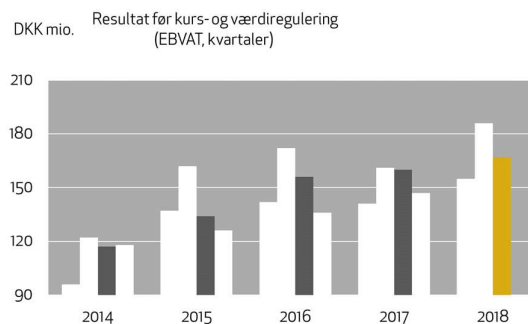


EBIT pr. aktie blev på DKK 57,6 mod DKK 52,5 for samme periode sidste år.

De finansielle poster (netto) udgjorde DKK -130 mio. mod DKK -115 mio. for samme periode sidste år. Stigningen kan primært henføres til finansiering af væksten i forretningsomfanget samt ikrafttrædelse af renteaftaler med forward start.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT), udgjorde herefter DKK 508 mio. mod DKK 462 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 10 %.

Resultatet (EBVAT) pr. aktie blev hermed DKK 45,8 mod DKK 42,0 for samme periode året før.



Kurs- og værdireguleringer

Ved udgangen af hvert kvartal vurderes ejendommens dagsværdi på grundlag af udviklingen i ejendommens nettoresultat, reservationer til besluttede ombygninger og ejendommens afkast.

På investeringssiden er der fortsat en stor efterspørgsel efter primære ejendomme – det vil sige velbeliggende og velordnede ejendomme – hvor udbuddet fortsat ikke kan følge med efterspørgslen. Priserne for primære ejendomme er blandt andet grundet den aktuelle udbuds-/efterspørgselsituation stigende ved en fortsat lav inflation og et lavt renteniveau.

De stigende priser på investeringsejendomme kan primært henføres til faldende afkastkrav. Jeudan har senest i december 2017 vurderet det fastsatte afkastkrav for den enkelte ejendom og vurderer ikke at der på nuværende tidspunkt er grundlag for at revurdere afkastniveauerne. *Gevinst/tab på ejendomme* relaterer sig til periodens salg af ejendomme udenfor Jeudans fokusområde og udgør et tab på DKK 3 mio. I fjerde kvartal har Jeudan solgt ejendomme for ca. DKK 200 mio., hvorefter gevinst/tab på ejendomme vil udgøre en nettogevinst på ca. DKK 10 mio.

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 fastrenteaftaler har en gennemsnitlig løbetid på 10 år, og kursfølsomheden udgør ca. DKK 10 mio. ved en ændring i renten på 0,01 procentpoint. På baggrund af renteforholdene pr. 30. september 2018, hvor renteniveauet har været svagt stigende i tredje kvartal 2018, er der opgjort en *negativ regulering af de finansielle gældsforpligtelser* på DKK 26 mio. mod en positiv regulering for samme periode året før på DKK 59 mio.

Resultatet før skat udgjorde herefter DKK 479 mio. mod DKK 564 mio. for samme periode sidste år.

Efter skat blev *periodens resultat* DKK 373 mio. mod DKK 438 mio. i samme periode sidste år.

Balancen

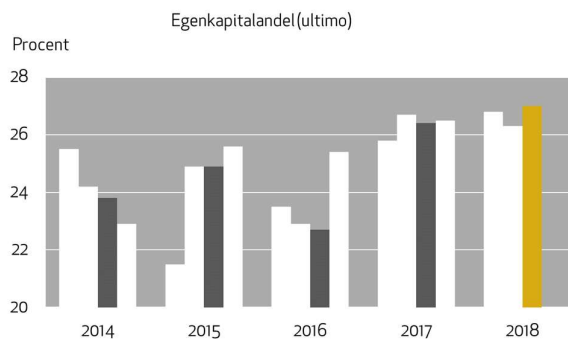
Ejendomme inkl. igangværende projekter udgjorde ultimo september 2018 DKK 23,8 mia. mod DKK 22,3 mia.

på samme tidspunkt sidste år og DKK 23,4 mia. ved årsskiftet.

De materielle aktiver blev netto forøget med DKK 397 mio. i første til tredje kvartal 2018. Forøgelsen kan henføres til periodens køb af ejendomme, forbedringer af investeringsejendomme samt afholdte omkostninger ved igangværende byggeprojekter. Modsatrettet virker periodens salg af ejendomme.

Koncernens egenkapital udgjorde pr. 30. september 2018 DKK 6,5 mia. mod DKK 5,9 mia. pr. 30. september 2017 og DKK 6,2 mia. ved årsskiftet. Ændringen i egenkapitalen i 2018 kan henføres til periodens resultat fratrukket udbetalt udbytte i april 2018.

Egenkapitalandelen udgjorde 27,0 % ultimo september 2018 mod 26,5 % ved årsskiftet.



De langfristede forpligtelser udgjorde DKK 16,2 mia. pr. 30. september 2018 mod DKK 15,5 mia. pr. 30. september 2017 og DKK 16,3 mia. ved årsskiftet.

De kortfristede forpligtelser udgjorde DKK 1,3 mia. pr. 30. september 2018 mod DKK 1,0 mio. pr. 30. september 2017 og DKK 1,1 mio. ved årsskiftet.

Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen *før ændring i driftskapitalen* udgjorde i første til tredje kvartal 2018 DKK 513 mio. mod DKK 462 mio. for samme periode sidste år. Stigningen kan henføres til væksten i EBIT.

Efter ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 476 mio. mod DKK 444 mio. for

samme periode sidste år, svarende til DKK 43,0 pr. aktie i første til tredje kvartal 2018 mod DKK 40,4 pr. aktie samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen fra *investeringsaktiviteterne*, der primært kan henføres til igangværende projekter og periodens nettoejendoms køb, udgjorde DKK -513 mio. mod DKK -1.364 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* udgjorde DKK -231 mio. mod DKK 1.013 mio. for samme periode sidste år. Finansieringsaktiviteterne kan primært henføres til betalt udbytte på DKK 133 mio. i april 2018 samt afvikling af gæld.

Herefter udgjorde *de samlede pengestrømme* DKK -268 mio. mod DKK 93 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetsberedskabet (inkl. trækingsrettigheder) udgjorde DKK 744 mio. pr. 30. september 2018 mod DKK 712 mio. såvel ultimo september 2017 som ved årsskiftet.

Ledelsesberetning 3. kvartal 2018

Koncernomsætningen udgjorde i tredje kvartal 2018 DKK 398 mio. mod DKK 336 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 18 %. Udviklingen dækker over en stigning i såvel ejendomssegmentet som Projekt & Service.

Koncernens resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde DKK 212 mio. mod DKK 196 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 8 %. Væksten kan henføres til ejendomssegmentet, mens Projekt & Service har haft et mindre fald i perioden.

De finansielle poster (netto) udgjorde DKK 45 mio. mod DKK 37 mio. for samme periode sidste år, svarende til en stigning på 24 %. Stigningen kan henføres til væksten i forretningsomfanget.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde herefter DKK 167 mio. mod DKK 160 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 4 %, der kan henføres til ejendomssegmentet.

Kursregulering af de finansielle gældsforpligtelser blev grundet et svagt stigende renteniveau positiv med DKK 59 mio. mod negative reguleringer for samme periode sidste år på DKK 66 mio.

Resultat før skat blev DKK 226 mio. mod DKK 91 mio. for samme periode sidste år.

Begivenheder efter 30. september 2018

Der er ikke siden 30. september 2018 indtruffet begivenheder, der i væsentligt omfang påvirker Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling, og som ikke er beskrevet i nærværende delårsrapport.

Forventninger 2018

Jeudan vil løbende opøge yderligere rentable investeringer i velordnede større kontorejendomme i det centrale København med fortsat fokus på langsigtet stabilitet i den primære indtjening.

En del eksisterende erhvervskunder i København søger i denne tid større arealer og desværre kan alle henvendelser ikke imødekommes. Jeudan forventer derfor en stigning i opsigelser af erhvervslejemål men forventer også en relativ hurtig genudlejning. Samlet set forventer Jeudan ikke en væsentlig ændring i udlejningsprocenten.

På baggrund af de aktuelle ejendomsinvesteringer forventes fortsat en nettoomsætning på ca. DKK 1,5 mia. (2017: DKK 1.333 mio.).

Jeudan forventer fortsat vækst i EBIT.

Jeudans finansiering er langsigtet og har ved renteaftaler med en rentedækning på 70-80 % fast rente i gennemsnitligt ca. 10 år. Aktuelt er 76 % dækket med renteaftaler med en gennemsnitlig løbetid på ca. 10 år.

Efter finansielle omkostninger men før kurs- og værdireguleringer forventes fortsat et resultat (EBVAT) på mere end DKK 650 mio. (2017: DKK 609 mio.).

Jeudan vil fortsætte bestræbelserne på at øge ejendommens værdi gennem kundefokus, bygningsforbedringer og effektivisering af driften. Herved dan-

nes 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.

De her beskrevne forventninger til den økonomiske udvikling 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 Jeudans 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 2017, bortset fra implementeringen af IFRS-vejledningerne nr. 9 og 15. Implementeringen af disse vejledninger har ikke haft nogen beløbsmæssig effekt for 1.-3. kvartal 2018, og der henvises til årsrapportens note 28 på side 112 for en nærmere omtale heraf.

Bilag

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

FINANSKALENDER

26. feb. 2019	Årsregnskabsmeddelelse 2018
9. apr. 2019	Ordinær generalforsamling
15. maj 2019	Delårsrapport for 1. kvartal
22. aug. 2019	Delårsrapport for 1. halvår
13. nov. 2019	Delårsrapport for 1.-3. kvartal
31. dec. 2019	Regnskabsåret slutter

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. september 2018 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 2018 samt af resultatet af Koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. september 2018.

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

København, 21. november 2018

Direktionen

Per Wetke Hallgren
Adm. direktør

Bestyrelsen

Niels Jacobsen
(formand)

Claus Esbjerg Gregersen
(næstformand)

Tommy Pedersen

Søren Bergholt Andersson

Helle Okholm

Resultatopgørelse

DKK 1.000	3. kv. 2018	3. kv. 2017	1.-3. kv. 2018	1.-3. kv. 2017	2017
Nettoomsætning	397.822	336.135	1.211.289	965.256	1.333.447
Driftsomkostninger	-157.373	-114.674	-485.937	-317.568	-459.068
Bruttoresultat	240.449	221.461	725.352	647.688	874.379
Salgs- og marketingomkostninger	-3.200	-2.639	-9.942	-7.947	-11.790
Administrationsomkostninger	-25.165	-22.516	-77.171	-62.797	-94.796
Resultat før finansielle poster (EBIT)	212.084	196.306	638.239	576.944	767.793
Finansielle indtægter	1.038	6.619	1.954	19.852	20.456
Finansielle omkostninger	-46.309	-43.264	-132.086	-134.966	-179.688
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	166.813	159.661	508.107	461.830	608.561
Gevinst/tab ejendomme	53	-2.898	-3.030	42.728	329.384
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	59.230	-65.947	-25.578	59.197	12.118
Resultat før skat	226.096	90.816	479.499	563.755	950.063
Skat af periodens resultat	-49.968	-20.252	-105.970	-125.717	-208.884
Periodens resultat	176.128	70.564	373.529	438.038	741.179
Periodens resultat pr. aktie (DKK)	15,89	6,36	33,69	39,85	67,43
Periodens resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	15,89	6,36	33,69	39,85	67,43
Totalindkomstopgørelse					
DKK 1.000	3. kv. 2018	3. kv. 2017	1.-3. kv. 2018	1.-3. kv. 2017	2017
Periodens resultat	176.128	70.564	373.529	438.038	741.179
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0
Totalindkomst	176.128	70.564	373.529	438.038	741.179

Balance			
DKK 1.000	30. sep.	30. sep.	31. dec.
	2018	2017	2017
Aktiver			
Materielle aktiver:			
Investeringsejendomme	23.376.522	22.165.170	23.194.851
Igangværende projekter, investeringsejendomme	427.330	149.953	208.272
Driftsmateriel og inventar	37.059	40.148	40.399
Materielle aktiver i alt	23.840.911	22.355.271	23.443.522
Langfristede aktiver i alt	23.840.911	22.355.271	23.443.522
Tilgodehavender:			
Indestående Grundejernes Investeringsfond	11.398	10.732	11.426
Igangværende arbejder	89.723	74.459	81.216
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	12.925	18.313	13.355
Selskabsskat	0	1	0
Andre tilgodehavender	21.530	26.731	34.132
Periodeafgrænsningsposter	17.662	14.420	6.102
Tilgodehavender i alt	153.238	144.656	146.231
Likvide beholdninger og værdipapirer	9.926	21.013	3.212
Kortfristede aktiver i alt	163.164	165.669	149.443
AKTIVER I ALT	24.004.075	22.520.940	23.592.965

DKK 1.000	30. sep. 2018	30. sep. 2017	31. dec. 2017
Passiver			
Egenkapital:			
Aktiekapital	1.108.645	1.108.645	1.108.645
Overført resultat	5.375.371	4.831.738	5.134.879
Egenkapital i alt	6.484.016	5.940.383	6.243.524
Langfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	13.559.991	12.870.114	13.578.419
Finansieringsinstitutter	1.217.912	1.394.166	1.349.892
Deposita	163.052	159.367	174.306
Udskudt skat	1.249.945	1.097.873	1.147.096
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	15.919	14.560	15.872
Langfristede forpligtelser i alt	16.206.819	15.536.080	16.265.585
Kortfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	72.242	81.836	95.450
Finansieringsinstitutter	879.248	624.188	611.577
Deposita	174.611	150.853	160.637
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	208	145	196
Modtagne forudbetalinger fra kunder	46.767	48.217	76.126
Leverandørgæld	42.433	45.864	48.424
Selskabsskat	2.496	0	2.496
Anden gæld	47.838	43.683	52.993
Periodeafgrænsningsposter	47.397	49.691	35.957
Kortfristede forpligtelser i alt	1.313.240	1.044.477	1.083.856
Forpligtelser i alt	17.520.059	16.580.557	17.349.441
PASSIVER I ALT	24.004.075	22.520.940	23.592.965

Egenkapitaloppgørelse

DKK 1.000

	Aktie- kapital	Overført resultat*	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2017	1.108.645	4.261.509	5.370.154
Periodens resultat	-	438.038	438.038
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	438.038	438.038
Salg af egne aktier	-	132.191	132.191
Egenkapital 30. september 2017	1.108.645	4.831.738	5.940.383
Periodens resultat	-	303.141	303.141
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	303.141	303.141
Egenkapital 31. december 2017	1.108.645	5.134.879	6.243.524
Periodens resultat	-	373.529	373.529
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	373.529	373.529
Betalt udbytte	-	-133.037	-133.037
Egenkapital 30. september 2018	1.108.645	5.375.371	6.484.016

* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 30. september 2018 med t.DKK 2.061.874 (1. januar 2018: t.DKK 2.061.874; 1. januar 2017: t.DKK 2.061.874).

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	3. kv. 2018	3. kv. 2017	1.-3. kv. 2018	1.-3. kv. 2017	2017
Resultat før finansielle poster (EBIT)	212.084	196.306	638.239	576.944	767.793
Modtagne finansielle indtægter	1.038	6.619	1.954	19.852	20.456
Betalte finansielle omkostninger	-49.887	-44.808	-140.780	-139.166	-186.338
Regnskabsmæssige afskr./nedskr.	5.487	4.931	16.423	14.031	20.292
Modtaget/betalt selskabsskat	0	0	-3.121	-9.286	-40.734
Pengestrømme før ændring i driftskapital	168.722	163.048	512.715	462.375	581.469
Ændring i driftskapital:					
Tilgodehavender	23.039	-4.763	-7.007	-23.537	-25.113
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	380	121	59	86	493
Leverandørgæld m.m.	-20.074	9.204	-29.326	5.399	32.048
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	172.067	167.610	476.441	444.323	588.897
Igangværende projekter investeringsejendomme	-123.429	-74.158	-376.200	-188.418	-293.740
Forbedringer investeringsejendomme	-9.831	-14.435	-36.125	-34.715	-55.552
Køb af investeringsejd. med fradrag af dep.	0	-1.022.685	-89.010	-1.691.990	-1.771.516
Forudbetaling for investeringsejendomme	0	602.734	0	586.435	0
Salg af investeringsejd. med fradrag af dep.	-46.722	-394	5.194	-9.199	-9.515
Likvide beholdninger som er deponeret/frigivet	33.684	-19.670	-6.824	-11.500	7.008
Driftsmateriel og inventar, netto	-4.824	-5.017	-10.356	-14.450	-19.127
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt	-151.122	-533.625	-513.321	-1.363.837	-2.142.442
Optagelse af realkreditlån	185.680	410.868	297.189	1.187.057	1.891.647
Indfrielse af realkreditlån	-179.241	-461	-179.241	-56.669	-56.689
Indfrielse af lån hos finansieringsinstitutter	0	0	0	-12.694	-12.694
Afdrag på realkreditlån	-22.566	-20.335	-87.001	-68.132	-94.051
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-44.226	-57.452	-132.483	-172.423	-229.921
Modtagne deposita, netto	111	2.904	3.170	3.225	16.195
Betalt udbytte	0	0	-133.037	0	0
Salg af egne aktier	0	0	0	132.191	132.191
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt	-60.242	335.524	-231.403	1.012.555	1.646.678
Pengestrømme i alt	-39.297	-30.491	-268.283	93.041	93.133
Likviditet 1. januar	-662.086	-402.701	-433.100	-526.233	-526.233
Likviditet 30. september	-701.383	-433.192	-701.383	-433.192	-433.100

DKK 1.000	3. kv. 2018	3. kv. 2017	1.-3. kv. 2018	1.-3. kv. 2017	2017
Specifikation:					
Likvide beholdninger ifølge regnskab	9.926	21.013	9.926	21.013	3.212
Likvide beholdninger som er deponeret	-8.316	-20.000	-8.316	-20.000	-1.492
Træk på driftskreditter	-702.993	-434.205	-702.993	-434.205	-434.820
Likviditet 30. september	-701.383	-433.192	-701.383	-433.192	-433.100
Kreditfaciliteter	1.445.000	1.145.000	1.445.000	1.145.000	1.145.000
Finansielle reserver 30. september	743.617	711.808	743.617	711.808	711.900

Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	4. kv. 2016	1. kv. 2017	2. kv. 2017	3. kv. 2017	4. kv. 2017	1. kv. 2018	2. kv. 2018	3. kv. 2018
Resultatopgørelse								
Nettoomsætning	301	312	317	336	368	386	427	398
Bruttoresultat	192	206	220	221	227	228	257	240
Resultat før finansielle poster	161	181	200	196	191	198	228	212
Resultat før kurs- og værdireg.	136	141	161	160	147	155	186	167
Kurs- og værdireguleringer	659	39	131	-69	240	14	-102	59
Resultat før skat	795	180	293	91	386	169	84	226
Resultat	618	139	228	71	303	132	65	176
Balance (ultimo)								
Investeringsejendomme m.m.	20.996	21.679	21.825	22.315	23.403	23.568	23.686	23.804
Samlede aktiver	21.165	21.899	22.007	22.521	23.593	23.798	23.944	24.004
Egenkapital	5.370	5.642	5.870	5.940	6.244	6.376	6.308	6.484
Pengestrømme								
Driftsaktiviteter	179	116	160	168	145	135	169	172
Investeringsaktiviteter	51	-684	-145	-534	-779	-200	-162	-151
Finansieringsaktiviteter	62	397	279	336	634	-17	-154	-60

Segmentoplysninger 3. kvartal

DKK 1.000	Investerings- ejendomme 3. kv. 2018	Investerings- ejendomme 3. kv. 2017	Service 3. kv. 2018	Service 3. kv. 2017	Koncern i alt 3. kv. 2018	Koncern i alt 3. kv. 2017
Nettoomsætning til eksterne kunder	296.225	265.268	101.597	70.867	397.822	336.135
Nettoomsætning mellem segmenter	3.556	3.553	35.699	38.140	0	0
Nettoomsætning 1)	299.781	268.821	137.296	109.007	397.822	336.135
Driftsomkostninger 2)	-63.638	-53.496	-131.689	-100.283	-157.373	-114.674
Bruttoresultat	236.143	215.325	5.607	8.724	240.449	221.461
Salgs- og marketingomkostninger	-3.200	-2.639	0	0	-3.200	-2.639
Administrationsomkostninger	-21.183	-18.681	-5.033	-5.425	-25.165	-22.516
Resultat før finansielle poster (EBIT)	211.760	194.005	574	3.299	212.084	196.306
Finansielle poster, netto	-45.609	-37.063	338	418	-45.271	-36.645
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	166.151	156.942	912	3.717	166.813	159.661
Gevinst/tab ejendomme	53	-2.898	0	0	53	-2.898
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	59.230	-65.947	0	0	59.230	-65.947
Segmentresultat før skat 3)	225.434	88.097	912	3.717	226.096	90.816
Skat af periodens resultat	-49.821	-19.645	-202	-829	-49.968	-20.252
Periodens segmentresultat	175.613	68.452	710	2.888	176.128	70.564
Segmentaktiver i alt 4)	23.890.542	22.422.460	241.868	228.760	24.004.075	22.520.940
Segmentforpligtelser i alt 5)	17.459.972	16.537.097	82.051	86.085	17.520.059	16.580.557
Tilgang af langfristede materielle aktiver	140.721	516.672	1.650	1.302		
Afskrivninger	3.269	3.094	2.268	1.880		
Periodens regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	1.320	654	1	31		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 39.255 mod t.DKK 41.693 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 37.954 mod t.DKK 39.105 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 250 mod t.DKK 998 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 128.335 mod t.DKK 130.280 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 21.964 mod t.DKK 42.625 for samme periode sidste år.

Segmentoplysninger 1.-3. kvartal

DKK 1.000	Investerings- ejendomme 1-3. kv. 2018	Investerings- ejendomme 1-3. kv. 2017	Service 1-3. kv. 2018	Service 1-3. kv. 2017	Koncern i alt 1-3. kv. 2018	Koncern i alt 1-3. kv. 2017
Nettoomsætning til eksterne kunder	874.333	790.745	336.956	174.511	1.211.289	965.256
Nettoomsætning mellem segmenter	11.139	10.514	104.942	112.135	0	0
Nettoomsætning 1)	885.472	801.259	441.898	286.646	1.211.289	965.256
Driftsomkostninger 2)	-183.734	-168.272	-413.063	-265.294	-485.937	-317.568
Bruttoresultat	701.738	632.987	28.835	21.352	725.352	647.688
Salgs- og marketingomkostninger	-9.942	-7.947	0	0	-9.942	-7.947
Administrationsomkostninger	-63.765	-52.334	-16.370	-15.197	-77.171	-62.797
Resultat før finansielle poster (EBIT)	628.031	572.706	12.465	6.155	638.239	576.944
Finansielle poster, netto	-131.133	-116.252	1.001	1.138	-130.132	-115.114
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	496.898	456.454	13.466	7.293	508.107	461.830
Gevinst/tab ejendomme	-3.030	42.728	0	0	-3.030	42.728
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-25.578	59.197	0	0	-25.578	59.197
Segmentresultat før skat 3)	468.290	558.379	13.466	7.293	479.499	563.755
Skat af periodens resultat	-103.492	-124.518	-2.976	-1.626	-105.970	-125.717
Periodens segmentresultat	364.798	433.861	10.490	5.667	373.529	438.038
Segmentaktiver i alt 4)	23.890.542	22.422.460	241.868	228.760	24.004.075	22.520.940
Segmentforpligtelser i alt 5)	17.459.972	16.537.097	82.051	86.085	17.520.059	16.580.557
Tilgang af langfristede materielle aktiver	520.003	1.357.766	4.784	4.653		
Afskrivninger	10.404	8.812	6.455	5.529		
Periodens regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	2.717	1.846	28	-10		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 116.081 mod t.DKK 122.649 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 110.860 mod t.DKK 115.998 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 2.257 mod t.DKK 1.917 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 128.335 mod t.DKK 130.280 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 21.964 mod t.DKK 42.625 for samme periode sidste år.

Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter

Anvendt regnskabspraksis, værdiansættelsesmetoder og følsomheder vedrørende dagsværdimåling af investeringsejendomme og finansielle gældsforpligtelser, er uændrede i forhold til den seneste årsrapport, hvortil der henvises.

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 eksklusive 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 anlægslån 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
30. september 2018			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	23.376.522
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	427.330
Langfristede passiver			
Realkreditlån	13.593.709	0	0
Finansieringsinstitutter	0	1.217.912	0
Afledte finansielle instrumenter	0	-33.718	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	72.242	0	0
Finansieringsinstitutter	0	176.255	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	13.665.951	1.360.449	23.803.852
<hr/>			
DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
30. september 2017			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	22.165.170
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	149.953
Langfristede passiver			
Realkreditlån	13.013.397	0	0

Finansieringsinstitutter	0	1.394.166	0
Afledte finansielle instrumenter	0	-143.283	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	81.836	0	0
Finansieringsinstitutter	0	189.983	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	13.095.233	1.440.866	22.315.123

DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
31. december 2017			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	23.194.851
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	208.272
Langfristede passiver			
Realkreditlån	13.661.348	0	0
Finansieringsinstitutter	0	1.349.892	0
Afledte finansielle instrumenter	0	-82.929	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	95.450	0	0
Finansieringsinstitutter	0	176.757	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	13.756.798	1.443.720	23.403.123

Der er ikke sket væsentlige overførsler mellem niveauerne i perioderne.

Afstemning af dagsværdihierarki fra primo til ultimo for niveau 3

DKK 1.000	Investeringssej- domme	Igangværende projek- ter investeringssej- domme
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2018	23.194.851	208.272
Tilgang, køb	89.545	379.900
Tilgang forbedring	41.379	0
Overførsel	160.842	-160.842
Afgang	-112.352	0
Værdiregulering	2.257	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	23.376.522	427.330
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2017	20.294.328	115.363
Tilgang, køb	1.705.398	191.595
Tilgang forbedring	43.389	0
Overførsel	150.740	-150.740
Afgang	-78.685	-6.265
Værdiregulering	50.000	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	22.165.170	149.953
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2017	20.294.328	115.363
Tilgang, køb	2.383.531	289.857
Tilgang forbedring	88.191	0
Overførsel	174.907	-174.907
Afgang	-83.497	-22.041
Værdiregulering	337.391	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	23.194.851	208.272