

Delårsrapport for 1.-2. kvartal 2016

- Omsætning på DKK 631 mio. i første halvår 2016 svarende til niveauet for samme periode sidste år.
- Driftsresultat (EBIT) på DKK 382 mio. i første halvår 2016 mod DKK 365 mio. samme periode sidste år.
- Rentedækning (EBIT inkl. renteindtægter i forhold til renteomkostninger) på 4,9 gange. 80 % af Koncernens gældsforpligtelser har fast rente på 0,79 % p.a. i gennemsnitligt 10 år.
- Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde DKK 314 mio. mod DKK 299 mio. samme periode sidste år.
- Rentefaldet i første halvår 2016 medfører en regulering af de finansielle gældsforpligtelser på DKK -759 mio. mod DKK 271 mio. samme periode sidste år, hvor renten steg. Kursfølsomheden udgør ca. DKK 10 mio. ved en ændring i renten på 0,01 procentpoint.
- Jeudan har vurderet, at der p.t. ikke er ændringer til ejendommenes dagsværdi pr. 30. juni 2016.
- Periodens resultat efter skat blev DKK -341 mio. mod DKK 434 mio. samme periode sidste år.
- Ejendomsinvesteringer i første halvår 2016 på DKK 725 mio.
- Udlejningsprocent i København på 98,3, hvor ca. 90 % af Koncernens ejendomsportefølje er beliggende.
- Bestyrelsen vurderer resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) for tilfredsstillende. På baggrund af resultatet samt forventningen til andet halvår 2016 opjusteres forventningen til EBVAT for hele 2016 til niveauet DKK 600 mio. mod tidligere en forventning på niveauet DKK 550-590 mio.

Yderligere oplysninger:

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

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 375 medarbejdere. Selskabets aktier er noteret på Nasdaq Copenhagen (JDAN). www.jeudan.dk.

DKK mio.	2. kvrt. 2016	2. kvrt. 2015	1.-2. kvrt. 2016	1.-2. kvrt. 2015	2015	
Resultatopgørelse						
Nettoomsætning	333	321	631	629	1.208	
Bruttoresultat	225	218	431	416	809	
Resultat før finansielle poster (EBIT)	200	192	382	365	710	
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	172	162	314	299	559	
Kurs- og værdireguleringer	-323	664	-752	269	502	
Resultat før skat	-151	826	-438	568	1.060	
Resultat	-117	631	-341	434	819	
Balance (ultimo)						
Investeringsjendomme m.m.	20.876	19.135	20.876	19.135	20.107	
Samlede aktiver	21.200	19.291	21.200	19.291	20.306	
Egenkapital	4.853	4.805	4.853	4.805	5.193	
Forpligtelser	16.347	14.486	16.347	14.486	15.113	
Pengestrømme						
Driftsaktiviteter	174	162	292	295	534	
Investeringsaktiviteter	-113	82	-868	-214	-874	
Finansieringsaktiviteter	11	-69	85	152	679	
Pengestrømme i alt	72	175	-491	233	339	
Regnskabsrelaterede nøgletal						
EBVAT/gns. egenkapital*	%	3,4	3,5	6,2	6,5	11,7
Forrentning af egenkapital (ROE)*	%	-2,3	13,8	-6,8	9,5	17,1
Egenkapitalandel, ultimo	%	22,9	24,9	22,9	24,9	25,6
Rentedækning	x	6,0	6,3	4,9	5,5	4,7
Aktierelaterede nøgletal						
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	703	683	703	683	778
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK	438	433	438	433	468
Pris/indre værdi (P/BV)	x	1,61	1,58	1,61	1,58	1,66
EBIT pr. aktie (EBITPS)*	DKK	18,1	17,4	34,5	33,0	64,1
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)*	DKK	15,6	14,7	28,4	27,1	50,5
Resultat pr. aktie (EPS)*	DKK	-10,6	57,0	-30,8	39,3	74,0
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)*	DKK	15,7	14,7	26,4	26,6	48,3
Antal aktier, ultimo	1.000	11.086	11.086	11.086	11.086	11.086
Markedsværdi, ultimo	DKK mio.	7.794	7.572	7.794	7.572	8.625

* Ikke omregnet til årsbasis

Ledelsesberetning

Jeudan-Koncernens omsætning i første halvår 2016 udgjorde DKK 631 mio. mod DKK 629 mio. i samme periode sidste år. Udviklingen dækker over en stigning i ejendomssegmentet og et fald i Jeudan Servicepartner.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde i første halvår 2016 DKK 314 mio. mod DKK 299 mio. samme periode sidste år.

Resultaterne følger forventningerne, og bestyrelsen betragter dem som tilfredsstillende.

Et faldende renteniveau i første halvår 2016 medførte negative kursreguleringer af de finansielle gældsforpligtelser på DKK 759 mio. mod positive reguleringer på DKK 271 mio. samme periode sidste år.

Renteafdækning, der sikrer stabilitet i rentebetalinger og dermed medvirker til stabilitet i resultatudviklingen er en central del af Jeudans strategi. Dette kan omvendt medføre udsving i kursreguleringen af de finansielle gældsforpligtelser i perioder med store udsving i renteniveauet. Kursfølsomheden ved en renteændring på et basispunkt (0,01 %-point) udgør p.t. ca. DKK 10 mio. Jeudans kapitalstrategi er tilrettelagt således, at disse udsving kan absorberes.

Jeudan er opmærksom på udviklingen på ejendomsmarkedet, der er præget af overskudslikviditet og lav rente - markedsforhold der tidligere har ført til en pludselig opbremsning med efterfølgende nedadgående prisjusteringer. Jeudan deler ikke den generelle opfattelse i ejendomsmarkedet gående på at den aktuelle udvikling nødvendigvis vil fortsætte.

Jeudan har vurderet, at der ikke er ændringer til ejendommenes dagsværdi pr. 30. juni 2016.

Resultat før skat blev DKK -438 mio. mod DKK 568 mio. samme periode sidste år.

Investeringsmarked og kapitalforhold

Interessen for velbeliggende og attraktive ejendomme med stabilt cash flow i det indre København er fortsat høj, og efterspørgslen overstiger det aktuelle udbud, hvilket kombineret med en

fortsat lav rente og et større likviditetsoverskud i markedet påvirker priserne i opadgående retning.

På nyopførte boligejendomme i Københavnsområdet er der fortsat stor interesse fra primært udenlandske investorer og indenlandske pensionskasser/forsikringsselskaber, hvilket medfører stigende priser. Prisstigninger er tilsvarende konstateret ved handel med ældre boligejendomme.

Ejendomme på Strøget i København med detail/kontor og bolig oplever en tilsvarende stor, omend lidt aftagende, investorinteresse, hvor efterspørgslen primært kommer fra udenlandske investorer. Her ses tillige pæne prisstigninger.

Udviklingen på såvel boligejendomme som ejendomme på Strøget har den seneste tid bredt sig til kontorejendomme i København. Dette bevirker, at der også indenfor dette segment ses pæne prisstigninger. Der har i 2015 og 2016 været gennemført handel med afkast ned mod 4 % og enkelte under 4 %.

Jeudans ejendomsportefølje er ultimo 2015 værdiansat til et gennemsnitligt afkast på ca. 4,9 % p.a. Ca. 90 % af ejendomsporteføljen, der er beliggende i København, er værdiansat til et gennemsnitligt afkast, der er lidt lavere end 4,9 % p.a., mens de resterende ca. 10 % af ejendomsporteføljen, der er beliggende udenfor København, er værdiansat til et afkast, der er noget højere end 4,9 % p.a.

Egenkapitalandelen, der ultimo juni 2016 udgør 22,9 % skal, udover ovennævnte værdiansættelse af ejendommene, vurderes i forhold til en rentedækning der ultimo juni 2016 udgør 4,9 gange. Endvidere er 80 % af de finansielle gældsforpligtelser med fast rente (0,79 % p.a.) i gennemsnitligt 10 år. Som nævnt ovenfor, udgør kursfølsomheden ved en renteændring på et basispunkt (0,01 %-point) ca. DKK 10 mio., hvilket vil medføre en kursregulering før skat på niveauet DKK +/-1 mia. ved en renteændring på 1 %-point, svarende til en kursregulering efter skat på 16,1% af egenkapitalen pr. 30. juni 2016.

På denne baggrund anser bestyrelsen kapital- og driftsforholdene for solide og tilfredsstillende.

Køb/salg

I januar 2015 indgik Jeudan aftale med Fonden Realdania om Jeudans køb af det endnu ikke opførte underjordiske parkeringsanlæg for enden af Sankt Annæ Plads ved Skuespilhuset i København K. Parkeringsanlægget med 500 p-pladser er opført i 2015/2016 og er overtaget pr. 1. april 2016 og købesummen på DKK 140 mio. er erlagt ultimo marts 2016. Herudover kan der blive tale om en tillægsbetaling afhængig af udviklingen i driften af parkeringsanlægget de kommende år. Parkeringsanlægget er åbnet ultimo juni 2016.

I december 2015 indgik Jeudan aftale med A.P. Møller-Mærsk A/S om Jeudans køb af et nybyggeri på Amerika Plads 29, København Ø for DKK 585 mio. Amerika Plads 29 er overtaget primo januar 2016, og byggeriet på ca. 16.000 m², der skal færdiggøres af A.P. Møller-Mærsk, forventes afsluttet i efteråret 2017, hvor A.P. Møller-Mærsk flytter ind i hele ejendommen.

I juni 2016 har Jeudan indgået aftale om køb af ejendommen St. Kongensgade 68, København K. for DKK 81 mio. Ejendommen overtages i tredje kvartal 2016.

Jeudan har i første halvår 2016 indgået aftaler om salg af en ejerlejlighedsportefølje på Ørestads Boulevard 61-63, København S. Herudover har Jeudan indgået aftale om salg af en erhversejendom på Rundholtsvej 4-6, København S, en ejerlejlighedsportefølje på Gl. Køge Landevej 256-260 i Hvidovre, en erhversejendom på Strandvejen 203 i Hellerup og en kontor- og boligejendom på Jernbane Allé 31/Jydeholmen 1-3 i Vanløse. Disse salg vil først have effekt i løbet af 2. halvår 2016. Den samlede salgssum for ovenstående ejendomme andrager ca. DKK 390 mio.

Jeudan er løbende i dialog om udbygning af investeringer i fokusområdet København ligesom Jeudan løbende vurderer eventuelle frasalg af Jeudans ejendomme udenfor Københavnsområdet. Henset til det lave udbud og dermed prisudviklingen på primære ejendomme i København, forventer Jeudan p.t. en begrænset indkøbsaktivitet.

Udlejning

Efterspørgslen på kontor- og butiklejemål i Københavns Centrum vurderes stabil, men der spo-

res fortsat en nervøsitet blandt virksomhederne relateret til den økonomiske udvikling, hvilket fører til en vis tilbageholdenhed i omkostningsniveauet.

Efterspørgslen efter boliglejemål i København er fortsat høj med et stagnerende til stigende lejenniveau, som formentlig er ved at nå et maksimalt niveau i takt med opførelsen af et betydeligt antal boligejendomme.

I første halvår 2016 har Jeudan indgået og gennemført lejekontrakter med en årlig leje på DKK 51 mio. mod DKK 76 mio. for samme periode sidste år.

Opsigelser i første halvår 2016 svarede til en årsleje på DKK 37 mio. mod DKK 57 mio. for samme periode i 2015.

Udlejningsprocenten i Jeudans ejendomsportefølje pr. 30. juni 2016 udgjorde 94,4 (opgjort efter lejeværdi) mod 94,6 ultimo 2015.

I København, hvor ca. 90 % af Jeudans ejendomsportefølje er beliggende, har Jeudan en udlejningsprocent på 98,3 mod 98,6 ultimo 2015.

Udenfor København, hvor de resterende ca. 10 % af Jeudans ejendomsportefølje er beliggende, er udlejningsprocenten 76,5 mod 77,0 ultimo 2015.

Investeringsejendomme

Lejeindtægter m.v. udgjorde i første halvår 2016 DKK 527 mio. mod DKK 495 mio. i samme periode sidste år. Stigningen kan primært henføres til nye investeringer i løbet af 2015, en forbedret udlejningssituation samt i mindre omfang prisregulering af lejen.

Ejendommenes *driftsomkostninger* udgjorde i første halvår 2016 DKK 107 mio. mod DKK 90 mio. i samme periode sidste år. Stigningen kan primært tilskrives nye investeringer.

Herefter udgjorde segmentets *bruttoresultat* DKK 421 mio. i første halvår 2016 mod DKK 405 mio. i samme periode sidste år.

Service

Aktivitetsniveauet i Jeudan Servicepartner var i første halvår 2016 som forventet lavere end samme periode sidste år, og *omsætningen* blev

på DKK 162 mio. mod DKK 171 mio. i samme periode sidste år.

Drifts- og produktionsomkostningerne faldt tillige som følge af det lavere aktivitetsniveau og udgjorde DKK 149 mio. i første halvår 2016 mod DKK 159 mio. samme periode sidste år.

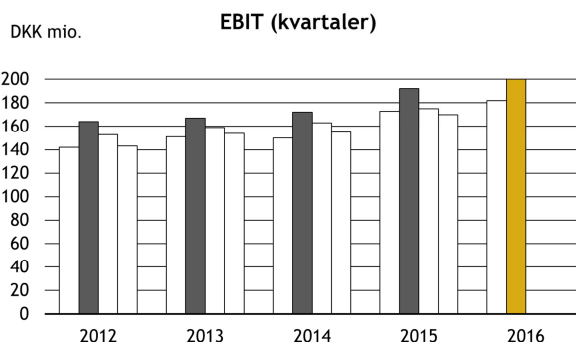
Herefter udgjorde *bruttoresultatet* DKK 13 mio. for første halvår 2016 mod DKK 12 mio. for samme periode sidste år.

Koncern

Koncernens *salgs- og marketingsomkostninger* udgjorde i første halvår 2016 DKK 4 mio., hvilket er på niveau med samme periode sidste år.

Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde i første halvår 2016 DKK 45 mio. mod DKK 47 mio. i samme periode sidste år.

Koncernens *resultat før finansielle poster* (EBIT) udgjorde herefter i første halvår 2016 DKK 382 mio. mod DKK 365 mio. i samme periode sidste år. Stigningen kan henføres til ejendomssegmentet.



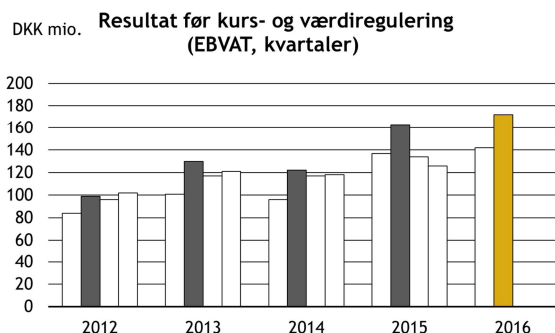
EBIT pr. aktie blev i første halvår 2016 DKK 34,5 mod DKK 33,0 for samme periode sidste år.

De finansielle poster (netto) udgjorde DKK -68 mio. mod DKK -66 mio. samme periode sidste år. Trods en nettostigning i de finansielle gældsforpligtelser på DKK 1,7 mia. er nettorenteomkostningerne alene stedet med DKK 2 mio., hvilket kan henføres til Jeudans omlægning af renteaftaler til nye aftaler med lavere rente.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT), udgjorde herefter i første halvår 2016 DKK 314

mio. mod DKK 299 mio. i samme periode sidste år.

Resultatet (EBVAT) pr. aktie blev hermed DKK 28,4 mod DKK 27,1 i samme periode sidste år.



I første halvår 2014 udgjorde resultat før kurs- og værdireguleringer DKK 218 mio., og der er således tale om en stigning på næsten 50 % på to år.

Kurs- og værdireguleringer

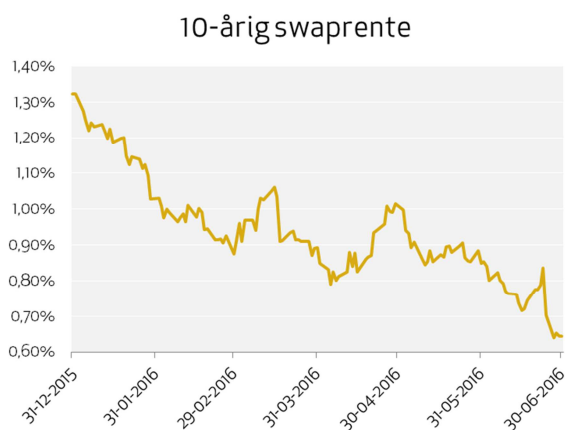
Ved udgangen af hvert kvartal vurderes ejendommens dagsværdi på grundlag af udviklingen i ejendommens nettoresultat, reservationer til besluttede ombygninger og ejendommens afkast.

På investeringssiden har der i 2015 og første halvår 2016 været en stigende efterspørgsel efter primære ejendomme - det vil sige velbeliggende og velordnede ejendomme - mens udbudet fortsat har været begrænset. Priserne for primære ejendomme er blandt andet grundet den aktuelle udbuds/efterspørgselsituation stigende med en fortsat lav inflation og et lavt renteniveau.

De stigende priser på investeringsejendomme kan primært henføres til faldende afkastkrav. Jeudan har senest i december 2015 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 salg af ejendomme og udgør en gevinst på DKK 7 mio. for 1. halvår 2016 mod et tab på DKK 2 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 fastrenteafalter 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. juni 2016 er der opgjort en *negativ regulering af de finansielle gældsforpligtelser* på DKK 759 mio. mod en positiv regulering for samme periode året før på DKK 271 mio.



Resultatet før skat udgjorde herefter DKK -438 mio. i første halvår 2016 mod DKK 568 mio. i samme periode sidste år. Som anført ovenfor er resultatet påvirket af negative kurs- og værdireguleringer grundet rentefaldet i første halvår 2016, hvorimod resultatet er påvirket af positive kurs- og værdireguleringer grundet rentestigninger i første halvår 2015.

Skat udgjorde for første halvår 2016 et positivt beløb på DKK 97 mio. mod et negativt beløb på DKK 134 mio. for første halvår 2015.

Periodens resultat for første halvår 2016 androg DKK -341 mio. mod DKK 434 mio. i samme periode sidste år.

Balancen

Ejendomme inkl. igangværende projekter og forudbetalinger for investeringsejendomme udgjorde ultimo juni 2016 DKK 20,9 mia. mod DKK 19,1 mia. på samme tidspunkt sidste år og DKK 20,1 mia. ved årsskiftet.

De materielle aktiver blev netto forøget med DKK 768 mio. i første halvår 2016. Forøgelsen kan i al væsentlighed henføres til køb af parke-

ringsanlægget på Sankt Annæ Plads og køb af Amerika Plads 29 samt forbedringer af investeringsejendomme og afholdte omkostninger ved igangværende byggeprojekter.

Koncernens egenkapital udgjorde pr. 30. juni 2016 DKK 4,9 mia. mod DKK 4,8 mia. pr. 30. juni 2015 og DKK 5,2 mia. ved årsskiftet. Ændringen i egenkapitalen i 2016 kan henføres til periodens resultat.

Egenkapitalandelen udgjorde 22,9 % ultimo juni 2016 mod 25,6 % ved årsskiftet. Egenkapitalandelen er, som tidligere omtalt, negativt påvirket af kursregulering af de finansielle gældsforpligtelser.

De langfristede forpligtelser udgjorde DKK 14,8 mia. pr. 30. juni 2016 mod DKK 13,2 mia. pr. 30. juni 2015 og DKK 14,2 mia. ved årsskiftet. Stigningen siden årsskiftet kan primært henføres til optagelse af realkreditfinansiering samt omlægning af renteaftaler.

De kortfristede forpligtelser udgjorde DKK 1,6 mia. pr. 30. juni 2016 mod DKK 1,3 mia. pr. 30. juni 2015 og DKK 0,9 mia. ved årsskiftet. Stigningen siden årsskiftet kan henføres til købet af Amerika Plads 29, der er under opførelse. Købet er finansieret via Koncernens driftskreditter. Der forventes hjemtaget realkreditbelåning i Amerika Plads 29 i løbet af 2016.

Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen *før ændring i driftskapitalen* udgjorde i første halvår 2016 DKK 319 mio. mod DKK 304 mio. for samme periode sidste år.

Efter ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 292 mio. mod DKK 295 mio. for samme periode sidste år, svarende til DKK 26,4 pr. aktie i første halvår 2016 mod DKK 26,6 pr. aktie i første halvår 2015.

Likviditetspåvirkningen fra *investeringsaktiviteterne*, der primært kan henføres til ejendomsinvesteringer samt ændringer i deponerede likvide beholdninger, udgjorde DKK -868 mio. mod DKK -214 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* udgjorde DKK 85 mio. i første halvår 2016 mod DKK 152 mio. for samme periode sidste år.

Finansieringsaktiviteterne kan primært henføres til optagelse af realkreditbelåning samt omlægning af renteaftaler.

Herefter udgjorde *de samlede pengestrømme* DKK -491 mio. i første halvår 2016 mod DKK 233 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetsberedskabet (inkl. trækingsrettigheder) udgjorde DKK 656 mio. pr. 30. juni 2016 mod DKK 670 mio. ultimo juni 2015 og DKK 1.147 mio. ved årsskiftet. Faldet siden årsskiftet kan henføres til købet af Amerika Plads 29, der p.t. er finansieret via Koncernens driftskreditter.

Ledelsesberetning 2. kvartal 2016

Koncernomsætningen udgjorde i andet kvartal 2016 DKK 333 mio. mod DKK 321 mio. for samme periode sidste år. Udviklingen dækker over en stigning i såvel ejendomssegmentet som Jeudan Servicepartner.

Koncernens resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde i andet kvartal 2016 DKK 200 mio. mod DKK 192 mio. for samme periode sidste år. Stigningen kan henføres til såvel ejendomssegmentet som Jeudan Servicepartner.

De finansielle poster (netto) udgjorde i andet kvartal 2016 DKK -27 mio. mod DKK -30 mio. samme periode sidste år. Faldet kan henføres til omlægning af renteaftaler til nye aftaler med lavere rente.

Resultat før kurs- og værdireguleringer udgjorde herefter DKK 172 mio. i andet kvartal 2016 mod DKK 162 mio. for samme periode sidste år. Stigning kan henføres til såvel ejendomssegmentet som Jeudan Servicepartner samt lavere nettorenter.

Kursregulering af de finansielle gældsforpligtelser blev i andet kvartal 2016 grundet et faldende markedsrenteniveau negative med DKK 331 mio. mod en positiv regulering for samme periode sidste år på DKK 666 mio.

Resultat før skat blev i andet kvartal 2016 DKK -151 mio. som følge af de negative kursreguleringer mod DKK 826 mio. for samme periode sidste år, der var påvirket af positive kursreguleringer.

Begivenheder efter 30. juni 2016

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter 30. juni 2016, som ikke er beskrevet i nærværende delårsrapport.

Forventninger 2016

Jeudan vil også i 2016 fokusere på yderligere rentable investeringer. Herudover vil den tætte opfølgning på eksisterende kundeforhold og fokusering på nye kunder blive fastholdt.

På baggrund af de aktuelle ejendomsinvesteringer samt et uændret aktivitetsniveau i Jeudan Servicepartner forventes fortsat en nettoomsætning på ca. DKK 1,2 mia. (2015: DKK 1,2 mia.).

Jeudans finansiering er langsigtet og har ved renteaftaler en fast rente i gennemsnitligt 10 år. Med det aktuelt lave renteniveau forventer Jeudan ikke en renteudvikling, der muliggør yderligere omlægning af renteaftalerne i 2016.

På baggrund af resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) for første halvår 2016 samt forventningen til andet halvår 2016 opjusteres forventningen til EBVAT for hele 2016 til niveauet DKK 600 mio. mod tidligere en forventning på niveauet DKK 550-590 mio.

Jeudan vil fortsætte bestræbelserne på at øge ejendommenes værdi gennem kundefokus, 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.

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 2015.

Bilag

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

Finanskalender	
16. nov. 2016	Rapport for 1.-3. kvartal
31. dec. 2016	Regnskabsåret slutter

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. juni 2016 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. juni 2016 samt af resultatet af Koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. juni 2016.

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, 24. august 2016

Direktionen

Per W. Hallgren
Adm. direktør

Bestyrelsen

Jørgen Tandrup
(formand)

Niels Jacobsen
(næstformand)

Tommy Pedersen

Hans Munk Nielsen

Søren B. Andersson

Resultatopgørelse

DKK 1.000	2. kvrt. 2016	2. kvrt. 2015	1.-2. kvrt. 2016	1.-2. kvrt. 2015	2015
Nettoomsætning	333.230	321.251	631.412	629.196	1.208.334
Driftsomkostninger	-107.814	-103.534	-200.774	-212.860	-399.769
Bruttoresultat	225.416	217.717	430.638	416.336	808.565
Salgs- og marketingsomkostninger	-1.923	-1.653	-3.943	-3.912	-8.417
Administrationsomkostninger	-23.647	-23.758	-45.198	-47.142	-90.620
Resultat før finansielle poster (EBIT)	199.846	192.306	381.497	365.282	709.528
Finansielle indtægter	6.974	416	13.542	820	1.747
Finansielle omkostninger	-34.424	-30.556	-81.179	-66.655	-152.519
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	172.396	162.166	313.860	299.447	558.756
Gevinst/tab ejendomme	7.078	-2.144	7.078	-2.144	417.377
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-330.573	665.670	-759.178	270.958	84.337
Resultat før skat	-151.099	825.692	-438.240	568.261	1.060.470
Skat af periodens resultat	33.696	-194.864	97.728	-134.110	-241.877
Periodens resultat	-117.403	630.828	-340.512	434.151	818.593
Periodens resultat pr. aktie (DKK)	-10,61	57,04	-30,77	39,26	74,00
Periodens resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	-10,61	57,04	-30,77	39,26	74,00

Totalindkomstopgørelse

(DKK 1.000)	2. kvrt. 2016	2. kvrt. 2015	1.-2. kvrt. 2016	1.-2. kvrt. 2015	2015
Periodens resultat	-117.403	630.828	-340.512	434.151	818.593
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0
Totalindkomst	-117.403	630.828	-340.512	434.151	818.593

Balance

DKK 1.000	30. jun. 2016	30. jun. 2015	31. dec. 2015
Aktiver			
Materielle aktiver:			
Investeringsejendomme	20.146.415	18.862.296	19.901.372
Igangværende projekter, investeringsejendomme	142.872	272.214	205.576
Forudbetaling for investeringsejendomme	586.435	0	0
Driftsmateriel og inventar	38.211	37.458	39.165
Materielle aktiver i alt	20.913.933	19.171.968	20.146.113
Finansielle aktiver:			
Udlån	0	42	0
Finansielle aktiver i alt	0	42	0
Langfristede aktiver i alt	20.913.933	19.172.010	20.146.113
Tilgodehavender:			
Indestående Grundejernes Investeringsfond	10.996	7.378	8.097
Igangværende arbejder	47.533	55.199	44.548
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	28.375	12.369	14.962
Selskabsskat	27.615	0	27.615
Andre tilgodehavender	17.573	14.311	25.252
Periodeafgrænsningsposter	28.694	24.786	11.714
Tilgodehavender i alt	160.786	114.043	132.188
Likvide beholdninger	125.537	4.865	27.211
Kortfristede aktiver i alt	286.323	118.908	159.399
AKTIVER I ALT	21.200.256	19.290.918	20.305.512

DKK 1.000	30. jun. 2016	30. jun. 2015	31. dec. 2015
Passiver			
Egenkapital:			
Aktiekapital	1.108.645	1.108.645	1.108.645
Overført resultat	3.744.152	3.696.038	4.084.664
Egenkapital i alt	4.852.797	4.804.683	5.193.309
Langfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	12.154.288	10.456.018	11.478.482
Finansieringsinstitutter	1.653.972	1.720.830	1.616.226
Deposita	168.470	160.898	166.970
Udskudt skat	802.194	818.090	904.197
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	15.188	10.878	11.829
Langfristede forpligtelser i alt	14.794.112	13.166.714	14.177.704
Kortfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	143.502	50.285	48.937
Finansieringsinstitutter	1.102.535	985.929	579.521
Deposita	133.180	128.334	132.259
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	152	129	136
Modtagne forudbetalinger fra kunder	25.474	20.538	66.804
Leverandørgæld	78.001	77.276	39.589
Anden gæld	42.400	36.221	35.831
Periodeafgrænsningsposter	28.103	20.809	31.422
Kortfristede forpligtelser i alt	1.553.347	1.319.521	934.499
Forpligtelser i alt	16.347.459	14.486.235	15.112.203
PASSIVER I ALT	21.200.256	19.290.918	20.305.512

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000	Aktie- kapital	Overført resultat*	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2015	1.108.645	3.261.612	4.370.257
Periodens resultat	-	434.151	434.151
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	434.151	434.151
Aktiebaseret vederlæggelse	-	275	275
Egenkapital 30. juni 2015	1.108.645	3.696.038	4.804.683
Periodens resultat	-	384.442	384.442
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	384.442	384.442
Salg af egne aktier	-	3.909	3.909
Aktiebaseret vederlæggelse	-	275	275
Egenkapital 31. december 2015	1.108.645	4.084.664	5.193.309
Periodens resultat	-	-340.512	-340.512
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	-340.512	-340.512
Egenkapital 30. juni 2016	1.108.645	3.744.152	4.852.797

* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 30. juni 2016 med t.DKK 2.061.874 (1. januar 2016: t.DKK 2.061.874; 1. januar 2015: t.DKK 2.061.874).

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	2. kv. 2016	2. kv. 2015	1.-2. kv. 2016	1.-2. kv. 2015	2015
Resultat før finansielle poster (EBIT)	199.846	192.306	381.497	365.282	709.528
Modtagne finansielle indtægter	6.974	416	13.542	820	1.747
Betalte finansielle omkostninger	-34.073	-30.696	-79.629	-66.613	-154.204
Resultatført aktiebaseret vederlæggelse	0	137	0	275	550
Regnskabsmæssige afskr./nedskr.	3.789	3.317	7.599	8.524	15.765
Modtaget/betalt selskabsskat	0	0	-4.275	-4.275	-53.550
Pengestrømme før ændring i driftskapital	176.536	165.480	318.734	304.013	519.836
Ændring i driftskapital:					
Tilgodehavender	41.299	34.040	-28.598	-13.231	-1.985
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	3.063	354	3.375	625	1.583
Leverandørgæld m.m.	-47.388	-37.652	-1.218	3.240	14.568
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	173.510	162.222	292.293	294.647	534.002
Igangværende projekter investeringsejendomme	-51.590	-74.634	-93.632	-145.380	-261.825
Forbedringer investeringsejendomme	-17.603	-13.663	-26.760	-29.291	-48.400
Køb af investeringsejd. med fradrag af dep.	0	-27.794	-141.274	-27.794	-579.444
Forudbetaling for investeringsejendomme	0	0	-586.435	0	0
Salg af investeringsejd. med fradrag af dep.	83.443	900	83.443	900	59.851
Udlån	0	20	0	40	82
Likvide beholdninger som er deponeret/frigivet	-123.203	204.117	-97.908	4.100	-20.295
Driftsmateriel og inventar, netto	-3.555	-6.883	-5.471	-16.462	-23.958
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt	-112.508	82.063	-868.037	-213.887	-873.989
Optagelse af realkreditlån	501.510	0	649.029	0	1.343.752
Optagelse af lån hos finansieringsinstitutter	1.376.762	298.245	1.376.762	3.727.815	3.728.076
Indfrielse af realkreditlån	-590.758	0	-590.773	-617.949	-953.391
Indfrielse af lån hos finansieringsinstitutter	-1.193.410	-298.260	-1.193.410	-2.821.688	-3.119.648
Afdrag på realkreditlån	-23.058	-12.528	-47.064	-24.723	-115.187
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-61.370	-55.961	-113.737	-111.855	-216.319
Modtagne deposita, netto	877	-513	4.211	173	7.574
Salg af egne aktier	0	0	0	0	3.909
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt	10.553	-69.017	85.018	151.773	678.766
Pengestrømme i alt	71.555	175.268	-490.726	232.533	338.779
Likviditet 1. januar	-930.538	-649.771	-368.257	-707.036	-707.036
Likviditet 30. juni	-858.983	-474.503	-858.983	-474.503	-368.257
Specifikation:					
Likvide beholdninger ifølge regnskab	125.537	4.865	125.537	4.865	27.211
Likvide beholdninger som er deponeret	-123.203	-900	-123.203	-900	-25.295
Træk på driftskreditter	-861.317	-478.468	-861.317	-478.468	-370.173
Likviditet 30. juni	-858.983	-474.503	-858.983	-474.503	-368.257
Kreditfaciliteter	1.515.000	1.145.000	1.515.000	1.145.000	1.515.000
Finansielle reserver 30. juni	656.017	670.497	656.017	670.497	1.146.743

Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	2. kv. 2014	3. kv. 2014	4. kv. 2014	1. kv. 2015	2. kv. 2015	3. kv. 2015	4. kv. 2015	1. kv. 2016	2. kv. 2016
Resultatopgørelse									
Nettoomsætning	303	283	286	308	321	291	288	298	333
Bruttoresultat	195	183	177	199	218	199	193	206	225
Resultat før finansielle poster	172	163	155	174	192	175	169	182	200
Resultat før kurs- og værdireg.	122	117	118	138	162	133	126	142	172
Kurs- og værdireguleringer	-227	-237	-15	-395	664	-156	389	-429	-323
Resultat før skat	-105	-120	103	-257	825	-23	515	-287	-151
Resultat	-79	-91	66	-197	631	-17	402	-224	-117
Balance (ultimo)									
Investeringsjendomme m.m.	17.734	17.942	18.935	19.022	19.135	19.104	20.107	20.885	20.876
Samlede aktiver	18.080	18.082	19.071	19.415	19.291	19.249	20.306	21.128	21.200
Egenkapital	4.395	4.304	4.370	4.174	4.805	4.791	5.193	4.970	4.853
Pengestrømme									
Driftsaktiviteter	117	98	131	133	162	150	89	118	174
Investeringsaktiviteter	-122	19	-686	-296	82	-43	-617	-755	-113
Finansieringsaktiviteter	2	40	359	221	-69	60	467	74	11

Segmentoplysninger 2. kvartal

DKK 1.000	Investerings-	Investerings-	Service	Service	Koncern	Koncern
	ejendomme	ejendomme	Service	Service	i alt	i alt
	2. kv.	2. kv.	2. kv.	2. kv.	2. kv.	2. kv.
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Nettoomsætning til eksterne kunder	271.196	259.098	62.034	62.153	333.230	321.251
Nettoomsætning mellem segmenter	3.303	2.198	23.595	14.624	0	0
Nettoomsætning 1)	274.499	261.296	85.629	76.777	333.230	321.251
Driftsomkostninger 2)	-55.113	-44.972	-78.178	-75.232	-107.814	-103.534
Bruttoresultat	219.386	216.324	7.451	1.545	225.416	217.717
Salgs- og marketingsomkostninger	-1.923	-1.653	0	0	-1.923	-1.653
Administrationsomkostninger	-19.560	-19.861	-4.947	-4.417	-23.647	-23.758
Resultat før finansielle poster (EBIT)	197.903	194.810	2.504	-2.872	199.846	192.306
Finansielle poster, netto	-27.853	-30.527	403	387	-27.450	-30.140
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	170.050	164.283	2.907	-2.485	172.396	162.166
Gevinst / tab ejendomme	7.078	-2.144	0	0	7.078	-2.144
Gevinst / tab finansielle gældsforpligtelser	-330.573	665.670	0	0	-330.573	665.670
Segmentresultat før skat 3)	-153.445	827.809	2.907	-2.485	-151.099	825.692
Skat af periodens resultat	34.218	-195.363	-648	586	33.696	-194.864
Periodens segmentresultat	-119.227	632.446	2.259	-1.899	-117.403	630.828
Segmentaktiver i alt 4)	21.119.086	19.207.719	174.503	178.817	21.200.256	19.290.918
Segmentforpligtelser i alt 5)	16.309.788	14.448.989	38.353	44.227	16.347.459	14.486.235
Tilgang af langfristede materielle aktiver	71.395	119.396	2.143	5.462		
Afskrivninger	2.263	2.109	1.680	1.813		
Periodens regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	1.103	693	4	0		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 26.898 mod t.DKK 16.822 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 25.477 mod t.DKK 16.670 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 561 mod t.DKK -368 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 93.333 mod t.DKK 95.618 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 682 mod t.DKK 6.981 for samme periode sidste år.

Segmentoplysninger 1.-2. kvartal

DKK 1.000	Investerings-	Investerings-	Service	Service	Koncern	Koncern
	ejendomme	ejendomme	1-2. kv.	1-2. kv.	i alt	i alt
	1-2. kv.	1-2. kv.	1-2. kv.	1-2. kv.	1-2. kv.	1-2. kv.
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Nettoomsætning til eksterne kunder	523.292	492.604	108.120	136.592	631.412	629.196
Nettoomsætning mellem segmenter	4.182	2.791	53.769	34.771	0	0
Nettoomsætning 1)	527.474	495.395	161.889	171.363	631.412	629.196
Driftsomkostninger 2)	-106.723	-89.979	-149.171	-158.945	-200.774	-212.860
Bruttoresultat	420.751	405.416	12.718	12.418	430.638	416.336
Salgs- og marketingsomkostninger	-3.943	-3.912	0	0	-3.943	-3.912
Administrationsomkostninger	-37.203	-39.909	-10.285	-8.225	-45.198	-47.142
Resultat før finansielle poster (EBIT)	379.605	361.595	2.433	4.193	381.497	365.282
Finansielle poster, netto	-68.466	-66.695	829	860	-67.637	-65.835
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	311.139	294.900	3.262	5.053	313.860	299.447
Gevinst / tab ejendomme	7.078	-2.144	0	0	7.078	-2.144
Gevinst / tab finansielle gældsforpligtelser	-759.178	270.958	0	0	-759.178	270.958
Segmentresultat før skat 3)	-440.961	563.714	3.262	5.053	-438.240	568.261
Skat af periodens resultat	98.334	-133.036	-727	-1.193	97.728	-134.110
Periodens segmentresultat	-342.627	430.678	2.535	3.860	-340.512	434.151
Segmentaktiver i alt 4)	21.119.086	19.207.719	174.503	178.817	21.200.256	19.290.918
Segmentforpligtelser i alt 5)	16.309.788	14.448.989	38.353	44.227	16.347.459	14.486.235
Tilgang af langfristede materielle aktiver	851.506	211.791	3.715	11.329		
Afskrivninger	4.566	5.526	3.292	3.482		
Periodens regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	2.096	1.514	16	0		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 57.951 mod t.DKK 37.562 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 55.120 mod t.DKK 36.064 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 541 mod t.DKK 506 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 93.333 mod t.DKK 95.618 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 682 mod t.DKK 6.981 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 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. juni 2016			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	20.146.415
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	142.872
Langfristede passiver			
Realkreditlån	11.934.008	220.280	0
Finansieringsinstitutter	0	1.653.972	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	143.502	0	0
Finansieringsinstitutter	0	241.218	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	12.077.510	2.115.470	20.289.287
30. juni 2015			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	18.862.296
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	272.214
Langfristede passiver			
Realkreditlån	10.975.031	-519.013	0
Finansieringsinstitutter	0	1.720.830	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	50.285	0	0
Finansieringsinstitutter	0	507.461	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	11.025.316	1.709.278	19.134.510

Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter, fortsat

DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
31. december 2015			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	19.901.372
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	205.576
Langfristede passiver			
Realkreditlån	11.821.230	-342.748	0
Finansieringsinstitutter	0	1.616.226	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	48.937	0	0
Finansieringsinstitutter	0	209.348	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	11.870.167	1.482.826	20.106.948

Der er ikke sket væsentlige overførsler mellem niveauerne i perioderne.