

Delårsrapport for 1.-3. kvartal 2016

- Omsætning på DKK 936 mio. i første til tredje kvartal 2016 mod DKK 921 mio. for samme periode sidste år.
- Driftsresultat (EBIT) på DKK 562 mio. mod DKK 540 mio. samme periode sidste år.
- Rentedækning (EBIT inkl. renteindtægter i forhold til renteomkostninger) på 5,2 gange. Mere end 80 % af Koncernens gældsforpligtelser har fast rente på 0,79 % p.a. i gennemsnitligt 10 år.
- Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde DKK 470 mio. mod DKK 433 mio. samme periode sidste år.
- Rentefaldet i 2016 medfører en regulering af de finansielle gældsforpligtelser på DKK -890 mio. mod DKK 115 mio. samme periode sidste år, hvor renten steg. Kursfølsomheden udgør ca. DKK 10,7 mio. ved en ændring i renten på 0,01 procentpoint.
- Jeudan har vurderet, at der ikke er ændringer til ejendommenes dagsværdi pr. 30. september 2016.
- Periodens resultat efter skat blev DKK -319 mio. mod DKK 417 mio. samme periode sidste år.
- Ejendomsinvesteringer på DKK 806 mio.
- Udlejningsprocent i København på 97,8, hvor ca. 90 % af Koncernens ejendomsportefølje er beliggende.
- For hele 2016 fastholdes de tidligere opjusterede forventninger til et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på niveauet DKK 600 mio. på baggrund af en omsætning på ca. DKK 1,2 mia.

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. | 3. kvrt. 2016 | 3. kvrt. 2015 | 1.-3. kvrt. 2016 | 1.-3. kvrt. 2015 | 2015 | |
|--|------------------|------------------|---------------------|---------------------|--------|--------|
| Resultatopgørelse | | | | | | |
| Nettoomsætning | 305 | 291 | 936 | 921 | 1.208 | |
| Bruttoresultat | 205 | 199 | 635 | 615 | 809 | |
| Resultat før finansielle poster EBIT | 181 | 175 | 562 | 540 | 710 | |
| Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) | 156 | 133 | 470 | 433 | 559 | |
| Kurs- og værdireguleringer | -128 | -156 | -880 | 113 | 502 | |
| Resultat før skat | 28 | -23 | -410 | 546 | 1.060 | |
| Resultat | 22 | -17 | -319 | 417 | 819 | |
| Balance (ultimo) | | | | | | |
| Investeringsjendomme m.m. | 20.682 | 19.104 | 20.682 | 19.104 | 20.107 | |
| Samlede aktiver | 20.952 | 19.249 | 21.952 | 19.249 | 20.306 | |
| Egenkapital | 4.752 | 4.791 | 4.752 | 4.791 | 5.193 | |
| Forpligtelser | 16.200 | 14.458 | 16.200 | 14.458 | 15.113 | |
| Pengestrømme | | | | | | |
| Driftsaktiviteter | 165 | 151 | 457 | 445 | 534 | |
| Investeringsaktiviteter | 31 | -43 | -837 | -257 | -874 | |
| Finansieringsaktiviteter | -155 | 60 | -70 | 212 | 679 | |
| Pengestrømme i alt | 41 | 168 | -450 | 400 | 339 | |
| Regnskabsrelaterede nøgletal | | | | | | |
| EBVAT/gns. egenkapital* | % | 3,1 | 2,9 | 9,4 | 9,4 | 11,7 |
| Forrentning af egenkapital (ROE)* | % | 0,4 | -0,4 | -6,4 | 9,1 | 17,1 |
| Egenkapitalandel, ultimo | % | 22,7 | 24,9 | 22,7 | 24,9 | 25,6 |
| Rentedækning | x | 5,9 | 4,2 | 5,2 | 5,0 | 4,7 |
| Aktierelaterede nøgletal | | | | | | |
| Aktiepris, ultimo (P) | DKK | 705 | 676 | 705 | 676 | 778 |
| Indre værdi, ultimo (BV) | DKK | 429 | 432 | 429 | 432 | 468 |
| Pris/indre værdi (P/BV) | X | 1,64 | 1,56 | 1,64 | 1,56 | 1,66 |
| EBIT pr. aktie (EBITPS)* | DKK | 16,5 | 15,8 | 51,2 | 48,8 | 64,1 |
| EBVAT pr. aktie (EBVATPS)* | DKK | 14,2 | 12,1 | 42,8 | 39,1 | 50,5 |
| Resultat pr. aktie (EPS)* | DKK | 2,0 | -1,6 | -29,0 | 37,7 | 74,0 |
| Pengestrømme pr. aktie (CFPS)* | DKK | 15,0 | 13,6 | 41,6 | 40,2 | 48,3 |
| Antal aktier, ultimo | 1.000 | 11.086 | 11.086 | 11.086 | 11.086 | 11.086 |
| Markedsværdi, ultimo | DKK mio. | 7.816 | 7.494 | 7.816 | 7.494 | 8.625 |

* Ikke omregnet til årsbasis

Ledelsesberetning

Jeudan-Koncernens omsætning i første til tredje kvartal 2016 udgjorde DKK 936 mio. mod DKK 921 mio. i samme periode sidste år.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde i første til tredje kvartal 2016 DKK 470 mio. mod DKK 433 mio. samme periode sidste år.

Resultaterne følger forventningerne, og bestyrelsen betragter dem som tilfredsstillende.

Et faldende renteniveau i første til tredje kvartal 2016 medførte negative kursreguleringer af de finansielle gældsforpligtelser på DKK 890 mio. mod positive reguleringer på DKK 115 mio. samme periode sidste år. Opgjort pr. 15. november 2016 er den negative kursregulering forbedret med ca. DKK 360 mio.

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 10,7 mio. Jeudans kapitalstrategi er tilrettelagt således, at disse udsving kan absorberes.

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

Resultat efter skat blev DKK -319 mio. mod DKK 417 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/forsikringselskaber, 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 2016 været gennemført handel med afkast 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 september 2016 udgør 22,7 % skal, udover ovennævnte værdiansættelse af ejendommene, vurderes i forhold til en rentedækning der ultimo september 2016 udgør 5,2 gange. Endvidere er mere end 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 10,7 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 ca. 17,5 % af egenkapitalen pr. 30. september 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

tillæggsbetaling 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 er overtaget i tredje kvartal 2016.

Jeudan har i de første tre kvartaler af 2016 indgået aftaler om salg af en ejerlejlighedsportefølje på Ørestads Boulevard 61-63, København S, en erhvervsjendom på Rundholtsvej 4-6, København S, en ejerlejlighedsportefølje på Gl. Køge Landevej 256-260 i Hvidovre og en erhvervsjendom på Strandvejen 203 i Hellerup. Herudover har Jeudan indgået aftale om salg af en kontor- og boligejendom på Jernbane Allé 31/Jydeholmen 1-3 i Vanløse samt en kontorejendom på Farverland 4, Glostrup, hvilke salg først vil have effekt i fjerde kvartal 2016.

Den samlede salgssum for ovenstående ejendomme andrager ca. DKK 397 mio.

Jeudan er løbende i dialog om udbygning af investeringer i fokusområdet København ligesom Jeudan løbende vurderer eventuelle frasalgs af Jeudans ejendomme udenfor Københavnsområdet.

Udlejning

Efterspørgslen på kontor- og butiksljemål i Københavns Centrum vurderes generelt stabil, men der spores fortsat en nervøsitet blandt virksomhederne relateret til den økonomiske udvikling, hvilket fører til en vis tilbageholdenhed i omkostningsniveauet.

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

I første til tredje kvartal 2016 har Jeudan indgået og genforhandlet lejekontrakter med en årlig leje på DKK 73 mio. mod DKK 103 mio. for samme periode sidste år.

Opsigelser i første til tredje kvartal 2016 svarede til en årsleje på DKK 52 mio. mod DKK 74 mio. for samme periode i 2015.

Udlejningsprocenten i Jeudans ejendomsportefølje i København pr. 30. september 2016 udgjorde 97,8 (opgjort efter lejeværdi) mod 98,6 ultimo 2015.

Investeringsjendomme

Lejeindtægter m.v. udgjorde i første til tredje kvartal 2016 DKK 782 mio. mod DKK 742 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 5 %. Stigningen kan primært henføres til nye investeringer i løbet af 2015 samt 2016, en forbedret udlejningssituation samt i mindre omfang pristalsregulering af lejen.

Ejendommenes *driftsomkostninger* udgjorde i første til tredje kvartal 2016 DKK 161 mio. mod DKK 140 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 15 %. Stigningen kan primært tilskrives nye investeringer.

Herefter udgjorde segmentets *bruttoresultat* DKK 621 mio. i første til tredje kvartal 2016 mod DKK 602 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 3 %.

Service

Aktivitetsniveauet i Jeudan Servicepartner var i første til tredje kvartal 2016 på niveau med samme periode sidste år, og *omsætningen* blev på DKK 236 mio.

Drifts- og produktionsomkostningerne udgjorde DKK 218 mio. i første til tredje kvartal 2016 mod DKK 221 mio. samme periode sidste år, svarende til et fald på 1 %.

Herefter udgjorde *bruttoresultatet* DKK 18 mio. for første til tredje kvartal 2016 mod DKK 15 mio. for samme periode sidste år, svarende til en stigning på 19 %.

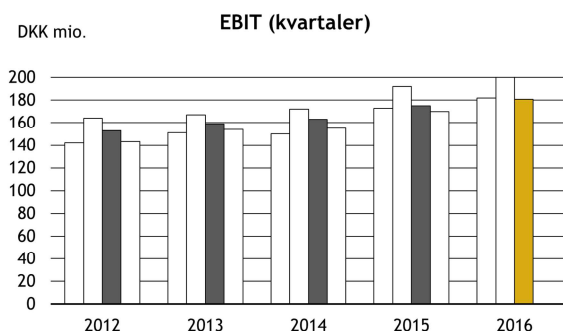
Koncern

Koncernens *salgs- og marketingsomkostninger* udgjorde i første til tredje kvartal 2016 DKK 7

mio. mod DKK 6 mio. samme periode sidste år, svarende til en stigning på 12 %.

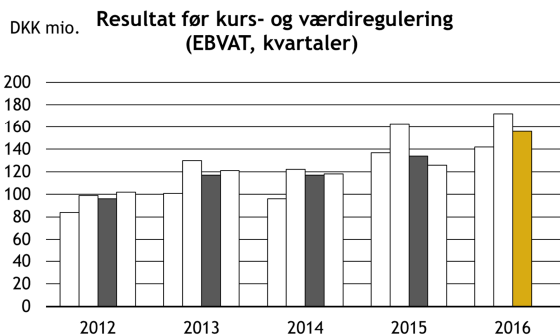
Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde i første til tredje kvartal 2016 DKK 66 mio. mod DKK 69 mio. i samme periode sidste år, svarende til et fald på 4 %.

Koncernens *resultat før finansielle poster* (EBIT) udgjorde herefter i første til tredje kvartal 2016 DKK 635 mio. mod DKK 615 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 3 %. Stigningen kan relateres til såvel ejendomssegmentet som Jeudan Servicepartner.



EBIT pr. aktie blev i første til tredje kvartal 2016 DKK 51,2 mod DKK 48,8 for samme periode sidste år.

De *finansielle poster (netto)* udgjorde DKK -93 mio. mod DKK -107 mio. samme periode sidste år. Trods en nettostigning i de finansielle gældsforpligtelser på DKK 1,7 mia. er nettorenteomkostningerne faldet med DKK 14 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 til tredje kvartal 2016

DKK 470 mio. mod DKK 433 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 9 %.

Resultatet (EBVAT) pr. aktie blev hermed DKK 42,8 mod DKK 39,1 i samme periode sidste år.

Kurs- og værdireguleringer

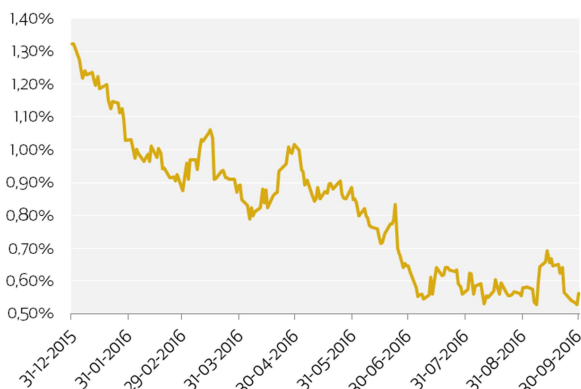
Ved udgangen af hvert kvartal vurderes ejendommens dagsværdi på grundlag af udviklingen i ejendommens nettoresultat, reservationer til besluttede ombygninger og ejendommens afkast.

På investeringssiden har der i 2015 og i 2016 været en stigende efterspørgsel efter primære ejendomme - det vil sige velbeliggende og velordnede ejendomme - mens udbuddet 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 10 mio. for første til tredje kvartal 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 fastrenteaftaler har en gennemsnitlig løbetid på 10 år, og kursfølsomheden udgør ca. DKK 10,7 mio. ved en ændring i renten på 0,01 procentpoint. På baggrund af renteforholdene pr. 30. september 2016 er der opgjort en *negativ regulering af de finansielle gældsforpligtelser* på DKK 890 mio. mod en positiv regulering for samme periode året før på DKK 115 mio. Opgjort pr. 15. november 2016 er den negative kursregulering forbedret med ca. DKK 360 mio.

10-årigswaprente



Resultatet før skat udgjorde herefter DKK -410 mio. i første til tredje kvartal 2016 mod DKK 546 mio. i samme periode sidste år. Som anført ovenfor er resultatet påvirket af negative kurs- og værdireguleringer grundet rentefaldet i 2016.

Skat udgjorde for første til tredje kvartal 2016 et positivt beløb på DKK 91 mio. mod et negativt beløb på DKK 129 mio. for første til tredje kvartal 2015.

Periodens resultat for første til tredje kvartal 2016 androg DKK -319 mio. mod DKK 417 mio. i samme periode sidste år.

Balancen

Ejendomme inkl. igangværende projekter og forudbetalinger for investeringsejendomme udgjorde ultimo september 2016 DKK 20,7 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 572 mio. i første til tredje kvartal 2016. Forøgelsen kan i al væsentlighed henføres til periodens køb og salg af ejendomme samt forbedringer af investeringsejendomme og afholdte omkostninger ved igangværende byggeprojekter.

Koncernens egenkapital udgjorde pr. 30. september 2016 DKK 4,8 mia. svarende til niveauet pr. 30. september 2015 og DKK 5,2 mia. ved årsskiftet. Ændringen i egenkapitalen i 2016 kan henføres til periodens resultat samt erhvervelse af egne aktier.

Egenkapitalandelen udgjorde 22,7 % ultimo september 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. september 2016 mod DKK 13,6 mia. pr. 30. september 2015 og DKK 14,2 mia. ved årsskiftet. Stigningen siden årsskiftet kan primært henføres til optagelse af realkreditfinansiering, omlægning af renteaftaler samt fald i den udskudte skat.

De kortfristede forpligtelser udgjorde DKK 1,4 mia. pr. 30. september 2016 mod DKK 0,9 mia. pr. 30. september 2015 og 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 til tredje kvartal 2016 DKK 478 mio. mod DKK 441 mio. for samme periode sidste år.

Efter ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 457 mio. mod DKK 445 mio. for samme periode sidste år, svarende til DKK 41,6 pr. aktie i første til tredje kvartal 2016 mod DKK 40,2 pr. aktie i første til tredje kvartal 2015.

Likviditetspåvirkningen fra **investeringsaktiviteterne**, der primært kan henføres til ejendoms køb og -salg samt ændringer i deponerede likvide beholdninger, udgjorde DKK -836 mio. mod DKK -257 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen fra **finansieringsaktiviteterne** udgjorde DKK -70 mio. i første til tredje kvartal 2016 mod DKK 212 mio. for samme periode sidste år. Finansieringsaktiviteterne kan primært henføres til optagelse af realkreditbelåning samt omlægning af renteaftaler.

Herefter udgjorde **de samlede pengestrømme** DKK -450 mio. i første til tredje kvartal 2016 mod DKK 400 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetsberedskabet (inkl. trækingsrettigheder) udgjorde DKK 697 mio. pr. 30. september 2016 mod DKK 838 mio. ultimo september 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 3. kvartal 2016

Koncernomsætningen udgjorde i tredje kvartal 2016 DKK 305 mio. mod DKK 291 mio. for samme periode sidste år, svarende til en stigning på 5 %. Udviklingen dækker over en stigning i såvel ejendomssegmentet som Jeudan Servicepartner.

Koncernens resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde i tredje kvartal 2016 DKK 181 mio. mod DKK 175 mio. for samme periode sidste år, svarende til en stigning på 3 %. Stigningen kan henføres til ejendomssegmentet.

De finansielle poster (netto) udgjorde i tredje kvartal 2016 DKK -25 mio. mod DKK -42 mio. samme periode sidste år, svarende til et fald på 40 %. Faldet kan henføres til omlægning af renteaftaler til nye aftaler med lavere rente.

Resultat før kurs- og værdireguleringer udgjorde herefter DKK 156 mio. i tredje kvartal 2016 mod DKK 133 mio. for samme periode sidste år, svarende til en stigning på 17 %. Stigning kan henføres til såvel ejendomssegmentet som Jeudan Servicepartner samt lavere nettoerter.

Kursregulering af de finansielle gældsforpligtelser blev i tredje kvartal 2016 grundet et fortsat faldende markedsrenteniveau negative med DKK 131 mio. mod en negativ regulering for samme periode sidste år på DKK 156 mio.

Resultat før skat blev i tredje kvartal 2016 DKK 28 mio. mod et negativt resultat før skat i tredje kvartal 2015 på DKK 23 mio.

Begivenheder efter 30. september 2016

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

Forventninger 2016

Jeudan vil fortsat fokusere på yderligere rentable investeringer. Herudover vil den tætte opfølg-

ning 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 renteutvikling, der muliggør yderligere omlægning af renteaftalerne i 2016.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) forventes fortsat på niveauet DKK 600 mio. (2015: DKK 559 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, seg-

mentoplysninger samt dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter.

| Finanskalender | |
|-----------------------|---------------------------|
| 31. dec. 2016 | Regnskabsåret slutter |
| 13. mar. 2017 | Årsregnskabsmeddelelse |
| 20. apr. 2017 | Ordinær generalforsamling |
| 24. maj 2017 | Rapport for 1. kvartal |
| 24. aug. 2017 | Rapport for 1.-2. kvartal |
| 23. nov. 2017 | Rapport for 1.-3. kvartal |
| 31. dec. 2017 | Regnskabsåret slutter |

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. september 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. september 2016 samt af resultatet af Koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. september 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, 16. november 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 | 3. kv. 2016 | 3. kv. 2015 | 1.-3. kv. 2016 | 1.-3. kv. 2015 | 2015 |
|--|----------------|----------------|----------------------|----------------------|----------------|
| Nettoomsætning | 304.666 | 291.310 | 936.078 | 920.506 | 1.208.334 |
| Driftsomkostninger | -99.964 | -92.359 | -300.738 | -305.219 | -399.769 |
| Bruttoresultat | 204.702 | 198.951 | 635.340 | 615.287 | 808.565 |
| Salgs- og marketingsomkostninger | -2.796 | -2.128 | -6.739 | -6.040 | -8.417 |
| Administrationsomkostninger | -20.936 | -21.786 | -66.134 | -68.928 | -90.620 |
| Resultat før finansielle poster (EBIT) | 180.970 | 175.037 | 562.467 | 540.319 | 709.528 |
| Finansielle indtægter | 6.614 | 415 | 20.156 | 1.235 | 1.747 |
| Finansielle omkostninger | -31.610 | -42.137 | -112.789 | -108.792 | -152.519 |
| Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT) | 155.974 | 133.315 | 469.834 | 432.762 | 558.756 |
| Gevinst/tab ejendomme | 3.456 | -198 | 10.534 | -2.342 | 417.377 |
| Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser | -131.306 | -155.848 | -890.484 | 115.110 | 84.337 |
| Resultat før skat | 28.124 | -22.731 | -410.116 | 545.530 | 1.060.470 |
| Skat af periodens resultat | -6.272 | 5.365 | 91.456 | -128.745 | -241.877 |
| Periodens resultat | 21.852 | -17.366 | -318.660 | 416.785 | 818.593 |
| Periodens resultat pr. aktie (DKK) | 1,99 | -1,57 | -29,02 | 37,68 | 74,00 |
| Periodens resultat pr. aktie, udvandet (DKK) | 1,99 | -1,57 | -29,02 | 37,68 | 74,00 |

Totalindkomstopgørelse

| (DKK 1.000) | 3. kv. 2016 | 3. kv. 2015 | 1.-3. kv. 2016 | 1.-3. kv. 2015 | 2015 |
|---------------------|----------------|----------------|----------------------|----------------------|---------|
| Periodens resultat | 21.852 | -17.366 | -318.660 | 416.785 | 818.593 |
| Anden totalindkomst | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totalindkomst | 21.852 | -17.366 | -318.660 | 416.785 | 818.593 |

Balance

| DKK 1.000 | 30. sep. 2016 | 30. sep. 2015 | 31. dec. 2015 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Aktiver | | | |
| Materielle aktiver: | | | |
| Investeringsejendomme | 19.986.131 | 18.847.218 | 19.901.372 |
| Igangværende projekter, investeringsejendomme | 108.948 | 256.946 | 205.576 |
| Forudbetaling for investeringsejendomme | 586.435 | 0 | 0 |
| Driftsmateriel og inventar | 36.800 | 37.643 | 39.165 |
| Materielle aktiver i alt | 20.718.314 | 19.141.807 | 20.146.113 |
| Finansielle aktiver: | | | |
| Udlån | 0 | 21 | 0 |
| Finansielle aktiver i alt | 0 | 21 | 0 |
| Langfristede aktiver i alt | 20.718.314 | 19.141.828 | 20.146.113 |
| Tilgodehavender: | | | |
| Indestående Grundejernes Investeringsfond | 10.996 | 7.378 | 8.097 |
| Igangværende arbejder | 50.376 | 48.950 | 44.548 |
| Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser | 21.313 | 11.355 | 14.962 |
| Selskabsskat | 27.615 | 0 | 27.615 |
| Andre tilgodehavender | 14.618 | 17.603 | 25.252 |
| Periodeafgrænsningsposter | 17.483 | 16.091 | 11.714 |
| Tilgodehavender i alt | 142.401 | 101.377 | 132.188 |
| Likvide beholdninger | 91.403 | 6.135 | 27.211 |
| Kortfristede aktiver i alt | 233.804 | 107.512 | 159.399 |
| AKTIVER I ALT | 20.952.118 | 19.249.340 | 20.305.512 |

| DKK 1.000 | 30. sep. 2016 | 30. sep. 2015 | 31. dec. 2015 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Egenkapital: | | | |
| Aktiekapital | 1.108.645 | 1.108.645 | 1.108.645 |
| Overført resultat | 3.643.763 | 3.682.719 | 4.084.664 |
| Egenkapital i alt | 4.752.408 | 4.791.364 | 5.193.309 |
| Langfristede forpligtelser: | | | |
| Realkreditlån | 12.189.912 | 10.947.090 | 11.478.482 |
| Finansieringsinstitutter | 1.596.197 | 1.668.332 | 1.616.226 |
| Deposita | 154.003 | 161.836 | 166.970 |
| Udskudt skat | 808.466 | 812.725 | 904.197 |
| Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser | 15.441 | 10.173 | 11.829 |
| Langfristede forpligtelser i alt | 14.764.019 | 13.600.156 | 14.177.704 |
| Kortfristede forpligtelser: | | | |
| Realkreditlån | 80.465 | 49.367 | 48.937 |
| Finansieringsinstitutter | 1.055.175 | 520.979 | 579.521 |
| Deposita | 140.134 | 130.645 | 132.259 |
| Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser | 153 | 133 | 136 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 45.934 | 41.389 | 66.804 |
| Leverandørgæld | 28.318 | 32.450 | 39.589 |
| Anden gæld | 43.224 | 40.558 | 35.831 |
| Periodeafgrænsningsposter | 42.288 | 42.299 | 31.422 |
| Kortfristede forpligtelser i alt | 1.435.691 | 857.820 | 934.499 |
| Forpligtelser i alt | 16.199.710 | 14.457.976 | 15.112.203 |
| PASSIVER I ALT | 20.952.118 | 19.249.340 | 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 | - | 416.785 | 416.785 |
| Anden totalindkomst | - | 0 | 0 |
| Totalindkomst i alt | - | 416.785 | 416.785 |
| Salg af egne aktier | - | 3.909 | 3.909 |
| Aktiebaseret vederlæggelse | - | 413 | 413 |
| Egenkapital 30. september 2015 | 1.108.645 | 3.682.719 | 4.791.364 |
| Periodens resultat | - | 401.808 | 401.808 |
| Anden totalindkomst | - | 0 | 0 |
| Totalindkomst i alt | - | 401.808 | 401.808 |
| Aktiebaseret vederlæggelse | - | 137 | 137 |
| Egenkapital 31. december 2015 | 1.108.645 | 4.084.664 | 5.193.309 |
| Periodens resultat | - | -318.660 | -318.660 |
| Anden totalindkomst | - | 0 | 0 |
| Totalindkomst i alt | - | -318.660 | -318.660 |
| Køb af egne aktier | - | -122.241 | -122.241 |
| Egenkapital 30. september 2016 | 1.108.645 | 3.643.763 | 4.752.408 |

* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 30. september 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 | 3. kvrt. 2016 | 3. kvrt. 2015 | 1.-3. kvrt. 2016 | 1.-3. kvrt. 2015 | 2015 |
|--|------------------|------------------|---------------------|---------------------|-----------------|
| Resultat før finansielle poster (EBIT) | 180.970 | 175.037 | 562.467 | 540.319 | 709.528 |
| Modtagne finansielle indtægter | 6.614 | 415 | 20.156 | 1.235 | 1.747 |
| Betalte finansielle omkostninger | -32.815 | -42.479 | -112.444 | -109.092 | -154.204 |
| Resultatført aktiebaseret vederlæggelse | 0 | 138 | 0 | 413 | 550 |
| Regnskabsmæssige afskr./nedskr. | 4.328 | 3.607 | 11.927 | 12.131 | 15.765 |
| Modtaget/betalt selskabsskat | 0 | 0 | -4.275 | -4.275 | -53.550 |
| Pengestrømme før ændring i driftskapital | 159.097 | 136.718 | 477.831 | 440.731 | 519.836 |
| Ændring i driftskapital: | | | | | |
| Tilgodehavender | 18.385 | 12.666 | -10.213 | -565 | -1.985 |
| Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser | 205 | -701 | 3.580 | -76 | 1.583 |
| Leverandørgæld m.m. | -13.009 | 1.722 | -14.227 | 4.962 | 14.568 |
| Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt | 164.678 | 150.405 | 456.971 | 445.052 | 534.002 |
| Igangværende projekter investeringsejendomme | -41.428 | -66.992 | -135.060 | -212.372 | -261.825 |
| Forbedringer investeringsejendomme | 64.265 | -5.341 | 37.505 | -34.632 | -48.400 |
| Køb af investeringsejd. med fradrag af dep. | -81.137 | -8.096 | -222.411 | -35.890 | -579.444 |
| Forudbetaling for investeringsejendomme | 0 | 0 | -586.435 | 0 | 0 |
| Salg af investeringsejd. med fradrag af dep. | 59.139 | 41.429 | 142.582 | 42.329 | 59.851 |
| Udlån | 0 | 21 | 0 | 61 | 82 |
| Likvide beholdninger som er deponeret/frigivet | 33.196 | -624 | -64.712 | 3.476 | -20.295 |
| Driftsmateriel og inventar, netto | -2.370 | -3.034 | -7.841 | -19.496 | -23.958 |
| Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt | 31.665 | -42.637 | -836.372 | -256.524 | -873.989 |
| Optagelse af realkreditlån | 1.298.843 | 811.253 | 1.947.872 | 811.253 | 1.343.752 |
| Optagelse af lån hos finansieringsinstitutter | 0 | 261 | 1.376.762 | 3.728.076 | 3.728.076 |
| Indfrielse af realkreditlån | -1.242.891 | -335.467 | -1.833.664 | -953.416 | -953.391 |
| Indfrielse af lån hos finansieringsinstitutter | 0 | -297.960 | -1.193.410 | -3.119.648 | -3.119.648 |
| Afdrag på realkreditlån | -20.245 | -74.776 | -67.309 | -99.499 | -115.187 |
| Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter | -63.233 | -52.226 | -176.970 | -164.081 | -216.319 |
| Modtagne deposita, netto | -5.612 | 4.853 | -1.401 | 5.026 | 7.574 |
| Køb af egne aktier | -122.241 | 0 | -122.241 | 0 | 0 |
| Salg af egne aktier | 0 | 3.909 | 0 | 3.909 | 3.909 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt | -155.379 | 59.847 | -70.361 | 211.620 | 678.766 |
| Pengestrømme i alt | 40.964 | 167.615 | -449.762 | 400.148 | 338.779 |
| Likviditet 1. januar | -858.983 | -474.503 | -368.257 | -707.036 | -707.036 |
| Likviditet 30. september | -818.019 | -306.888 | -818.019 | -306.888 | -368.257 |

| DKK 1.000 | 3. kvrt. 2016 | 3. kvrt. 2015 | 1.-3. kvrt. 2016 | 1.-3. kvrt. 2015 | 2015 |
|---|------------------|------------------|---------------------|---------------------|------------------|
| Specifikation: | | | | | |
| Likvide beholdninger ifølge regnskab | 91.403 | 6.135 | 91.403 | 6.135 | 27.211 |
| Likvide beholdninger som er deponeret | -90.007 | -1.524 | -90.007 | -1.524 | -25.295 |
| Træk på driftskreditter | -819.415 | -311.499 | -819.415 | -311.499 | -370.173 |
| Likviditet 30. september | -818.019 | -306.888 | -818.019 | -306.888 | -368.257 |
| Kreditfaciliteter | 1.515.000 | 1.145.000 | 1.515.000 | 1.145.000 | 1.515.000 |
| Finansielle reserver 30. september | 696.981 | 838.112 | 696.981 | 838.112 | 1.146.743 |

Hovedtal på kvartalsbasis

| DKK mio. | 4. kv. 2014 | 1. kv. 2015 | 2. kv. 2015 | 3. kv. 2015 | 4. kv. 2015 | 1. kv. 2016 | 2. kv. 2016 | 3. kv. 2016 |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Resultatopgørelse | | | | | | | | |
| Nettoomsætning | 286 | 308 | 321 | 291 | 288 | 298 | 333 | 305 |
| Bruttoresultat | 177 | 199 | 218 | 199 | 193 | 205 | 225 | 205 |
| Resultat før finansielle poster | 155 | 174 | 192 | 175 | 169 | 181 | 200 | 181 |
| Resultat før kurs- og værdireg. | 118 | 138 | 162 | 133 | 126 | 142 | 172 | 156 |
| Kurs- og værdireguleringer | -15 | -395 | 664 | -156 | 389 | -429 | -323 | -128 |
| Resultat før skat | 103 | -257 | 825 | -23 | 515 | -287 | -151 | 28 |
| Resultat | 66 | -197 | 631 | -17 | 402 | -224 | -117 | 22 |
| Balance (ultimo) | | | | | | | | |
| Investeringsjendomme m.m. | 18.935 | 19.022 | 19.135 | 19.104 | 20.107 | 20.885 | 20.876 | 20.682 |
| Samlede aktiver | 19.071 | 19.415 | 19.291 | 19.249 | 20.306 | 21.128 | 21.200 | 20.952 |
| Egenkapital | 4.370 | 4.174 | 4.805 | 4.791 | 5.193 | 4.970 | 4.853 | 4.752 |
| Pengestrømme | | | | | | | | |
| Driftsaktiviteter | 131 | 133 | 162 | 150 | 89 | 118 | 174 | 165 |
| Investeringsaktiviteter | -686 | -296 | 82 | -43 | -617 | -755 | -113 | 31 |
| Finansieringsaktiviteter | 359 | 221 | -69 | 60 | 467 | 74 | 11 | -155 |

Segmentoplysninger 3. kvartal

| DKK 1.000 | Investerings- | Investerings- | Service | Service | Koncern | Koncern |
|--|-------------------|-------------------|----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| | ejendomme | ejendomme | Service | Service | i alt | i alt |
| | 3. kv. | 3. kv. | 3. kv. | 3. kv. | 3. kv. | 3. kv. |
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| Nettoomsætning til eksterne kunder | 252.253 | 243.641 | 52.413 | 47.669 | 304.666 | 291.310 |
| Nettoomsætning mellem segmenter | 2.438 | 2.889 | 21.428 | 16.931 | 0 | 0 |
| Nettoomsætning 1) | 254.691 | 246.530 | 73.841 | 64.600 | 304.666 | 291.310 |
| Driftsomkostninger 2) | -54.114 | -49.573 | -68.778 | -62.053 | -99.964 | -92.359 |
| Bruttoresultat | 200.577 | 196.957 | 5.063 | 2.547 | 204.702 | 198.951 |
| Salgs- og marketingsomkostninger | -2.796 | -2.128 | 0 | 0 | -2.796 | -2.128 |
| Administrationsomkostninger | -16.746 | -18.256 | -5.178 | -4.247 | -20.936 | -21.786 |
| Resultat før finansielle poster (EBIT) | 181.035 | 176.573 | -115 | -1.700 | 180.970 | 175.037 |
| Finansielle poster, netto | -25.423 | -42.171 | 427 | 449 | -24.996 | -41.722 |
| Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT) | 155.612 | 134.402 | 312 | -1.251 | 155.974 | 133.315 |
| Gevinst/tab ejendomme | 3.456 | -198 | 0 | 0 | 3.456 | -198 |
| Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser | -131.306 | -155.848 | 0 | 0 | -131.306 | -155.848 |
| Segmentresultat før skat 3) | 27.762 | -21.644 | 312 | -1.251 | 28.124 | -22.731 |
| Skat af periodens resultat | -6.190 | 5.107 | -70 | 296 | -6.272 | 5.365 |
| Periodens segmentresultat | 21.572 | -16.537 | 242 | -955 | 21.852 | -17.366 |
| Segmentaktiver i alt 4) | 20.870.881 | 19.172.507 | 204.753 | 193.844 | 20.952.118 | 19.249.340 |
| Segmentforpligtelser i alt 5) | 16.163.952 | 14.423.685 | 68.292 | 60.506 | 16.199.710 | 14.457.976 |
| Tilgang af langfristede materielle aktiver | 60.165 | 83.979 | 1.179 | 1.842 | | |
| Afskrivninger | 2.644 | 2.318 | 1.733 | 1.728 | | |
| Periodens regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift | 831 | 562 | 4 | 0 | | |

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 23.866 mod t.DKK 19.820 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 22.928 mod t.DKK 19.267 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK -50 mod t.DKK -164 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 123.516 mod t.DKK 117.011 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 32.534 mod t.DKK 26.215 for samme periode sidste år.

Segmentoplysninger 1.-3. kvartal

| DKK 1.000 | Investerings- | Investerings- | Service | Service | Koncern | Koncern |
|--|-------------------|-------------------|----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| | ejendomme | ejendomme | Service | Service | i alt | i alt |
| | 1-3. kv. | 1-3. kv. | 1-3. kv. | 1-3. kv. | 1-3. kv. | 1-3. kv. |
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| Nettoomsætning til eksterne kunder | 775.545 | 736.245 | 160.533 | 184.261 | 936.078 | 920.506 |
| Nettoomsætning mellem segmenter | 6.620 | 5.680 | 75.197 | 51.702 | 0 | 0 |
| Nettoomsætning 1) | 782.165 | 741.925 | 235.730 | 235.963 | 936.078 | 920.506 |
| Driftsomkostninger 2) | -160.837 | -139.552 | -217.949 | -220.998 | -300.738 | -305.219 |
| Bruttoresultat | 621.328 | 602.373 | 17.781 | 14.965 | 635.340 | 615.287 |
| Salgs- og marketingsomkostninger | -6.739 | -6.040 | 0 | 0 | -6.739 | -6.040 |
| Administrationsomkostninger | -53.949 | -58.165 | -15.463 | -12.472 | -66.134 | -68.928 |
| Resultat før finansielle poster (EBIT) | 560.640 | 538.168 | 2.318 | 2.493 | 562.467 | 540.319 |
| Finansielle poster, netto | -93.889 | -108.866 | 1.256 | 1.309 | -92.633 | -107.557 |
| Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT) | 466.751 | 429.302 | 3.574 | 3.802 | 469.834 | 432.762 |
| Gevinst/tab ejendomme | 10.534 | -2.342 | 0 | 0 | 10.534 | -2.342 |
| Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser | -890.484 | 115.110 | 0 | 0 | -890.484 | 115.110 |
| Segmentresultat før skat 3) | -413.199 | 542.070 | 3.574 | 3.802 | -410.116 | 545.530 |
| Skat af periodens resultat | 92.144 | -127.929 | -797 | -897 | 91.456 | -128.745 |
| Periodens segmentresultat | -321.055 | 414.141 | 2.777 | 2.905 | -318.660 | 416.785 |
| Segmentaktiver i alt 4) | 20.870.881 | 19.172.507 | 204.753 | 193.844 | 20.952.118 | 19.249.340 |
| Segmentforpligtelser i alt 5) | 16.163.952 | 14.423.685 | 68.292 | 60.506 | 16.199.710 | 14.457.976 |
| Tilgang af langfristede materielle aktiver | 911.671 | 295.770 | 4.894 | 13.171 | | |
| Afskrivninger | 7.210 | 7.844 | 5.025 | 5.210 | | |
| Periodens regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift | 2.927 | 2.076 | 20 | 0 | | |

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 81.817 mod t.DKK 57.382 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 78.048 mod t.DKK 55.331 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 491 mod t.DKK 342 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 123.516 mod t.DKK 117.011 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 32.534 mod t.DKK 26.215 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. september 2016 | | | |
| Langfristede aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 0 | 0 | 19.986.131 |
| Igangværende projekter investeringsejendomme | 0 | 0 | 108.948 |
| Langfristede passiver | | | |
| Realkreditlån | 11.856.000 | 333.912 | 0 |
| Finansieringsinstitutter | 0 | 1.596.197 | 0 |
| Kortfristede passiver | | | |
| Realkreditlån | 80.465 | 0 | 0 |
| Finansieringsinstitutter | 0 | 235.760 | 0 |
| Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen | 11.936.465 | 2.165.869 | 20.095.079 |

30. september 2015

Langfristede aktiver

| | | | |
|--|---|---|------------|
| Investeringsejendomme | 0 | 0 | 18.847.218 |
| Igangværende projekter investeringsejendomme | 0 | 0 | 256.946 |

Langfristede passiver

| | | | |
|--------------------------|------------|-----------|---|
| Realkreditlån | 11.300.175 | -353.085 | 0 |
| Finansieringsinstitutter | 0 | 1.668.332 | 0 |

| | | | |
|---|-------------------|------------------|-------------------|
| Kortfristede passiver | | | |
| Realkreditlån | 49.367 | 0 | 0 |
| Finansieringsinstitutter | 0 | 209.480 | 0 |
| <hr/> | | | |
| Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen | 11.349.542 | 1.524.727 | 19.104.164 |

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 |
| <hr/> | | | |
| 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.