



Delårsrapport for 1.-3. kvartal 2017

- Omsætning på DKK 965 mio. i første til tredje kvartal 2017 (Q1-3 2016: DKK 936 mio.)
- Driftsresultat (EBIT) på DKK 577 mio. (Q1-3 2016: DKK 562 mio.)
- Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 462 mio. (Q1-3 2016: DKK 470 mio.)
- Positiv regulering af de finansielle gældsforpligtelser på DKK 59 mio. (Q1-3 2016: DKK -890 mio.)
- Resultat før skat på DKK 564 mio. (Q1-Q3 2016: DKK -410 mio.)
- Nye ejendomsinvesteringer i København til dato på DKK 1.761 mio.
- Salg af ikke strategiske ejendomme for DKK 404 mio.
- Udlejningsprocent i København på 98,9, hvor mere end 90 % af Koncernens ejendomsportefølje er beliggende.
- For hele 2017 fastholdes forventningerne til et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i niveauet DKK 600 mio. på baggrund af en omsætning på ca. DKK 1,3 mia.

Yderligere oplysninger:

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

Jeudan A/S, Bredgade 30, 1260 København K

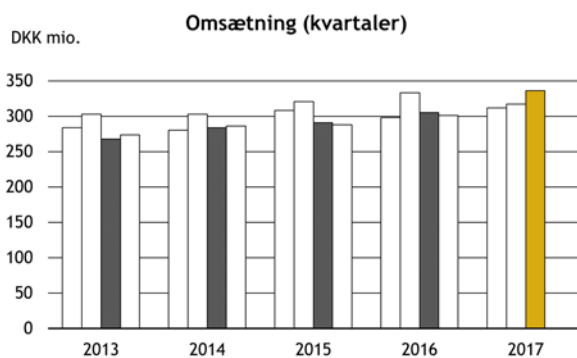
Jeudan er Danmarks største børsnoterede ejendoms- og servicevirksomhed. Koncernen investerer i og driver større kontor-, bolig- og detailejendomme i København. Koncernen tilbyder i Jeudan Servicepartner et bredt udbud af ejendomsrelaterede rådgivnings-, service- og bygningsydelser. Strategien sigter mod fortsat vækst og lønsomhed, baseret på kerneværdierne ordentlighed, dygtighed og tilgængelighed. Koncernen har 375 medarbejdere. Selskabets aktier er noteret på Nasdaq Copenhagen (JDAN). www.jeudan.dk.

DKK mio.	3. kvrt. 2017	3. kvrt. 2016	1.-3. kvrt. 2017	1.-3. kvrt. 2016	2016	
Resultatopgørelse						
Nettoomsætning	336	305	965	936	1.237	
Bruttoresultat	221	205	648	635	827	
Resultat før finansielle poster EBIT	196	181	577	562	724	
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	160	156	462	470	606	
Kurs- og værdireguleringer	-69	-128	102	-880	-221	
Resultat før skat	91	28	564	-410	385	
Resultat	71	22	438	-319	299	
Balance (ultimo)						
Investeringsjendomme m.m.	22.315	20.682	22.315	20.682	20.996	
Samlede aktiver	22.521	20.952	22.521	21.952	21.165	
Egenkapital	5.940	4.752	5.940	4.752	5.370	
Forpligtelser	16.581	16.200	16.581	16.200	15.795	
Pengestrømme						
Driftsaktiviteter	168	165	444	457	636	
Investeringsaktiviteter	-534	31	-1.364	-837	-785	
Finansieringsaktiviteter	336	-155	1.013	-70	-9	
Pengestrømme i alt	-30	41	93	-450	-158	
Regnskabsrelaterede nøgletal						
EBVAT/gns. egenkapital*	%	2,8	3,1	8,2	9,4	11,5
Forrentning af egenkapital (ROE)*	%	1,2	0,4	7,7	-6,4	5,7
Egenkapitalandel, ultimo	%	26,4	22,7	26,4	22,7	25,4
Rentedækning	x	4,7	5,9	4,4	5,2	5,2
Aktierelaterede nøgletal						
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	714,5	705	714,5	705	717
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK	536	429	536	429	484
Pris/indre værdi (P/BV)	X	1,33	1,64	1,33	1,64	1,48
EBIT pr. aktie (EBITPS)*	DKK	17,7	16,5	52,5	51,2	65,9
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)*	DKK	14,4	14,2	42,0	42,8	55,2
Resultat pr. aktie (EPS)*	DKK	6,4	2,0	39,9	-29,0	27,2
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)*	DKK	15,1	15,0	40,4	41,6	57,9
Antal aktier, ultimo	1.000	11.086	11.086	11.086	11.086	11.086
Markedsværdi, ultimo	DKK mio.	7.921	7.816	7.921	7.816	7.949

* Ikke omregnet til årsbasis

Ledelsesberetning

Jeudan-Koncernens omsætning i første til tredje kvartal 2017 udgjorde DKK 965 mio. mod DKK 936 mio. i samme periode sidste år.



Resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde i første til tredje kvartal 2017 DKK 577 mio. mod DKK 562 mio. for samme periode sidste år.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde i første til tredje kvartal 2017 DKK 462 mio. mod DKK 470 mio. for samme periode sidste år.

Resultatet for de første tre kvartaler af 2017 følger forventningerne, og bestyrelsen betragter resultatet som tilfredsstillende.

Investeringsmarked

Interessen for velbeliggende og attraktive ejendomme i København er fortsat høj. Det aktuelle udbud er lavere end efterspørgslen, hvilket kombineret med stort likviditetsoverskud i markedet samt lav rente fortsat påvirker priserne i opadgående retning.

For nyopførte boligejendomme i København er der fortsat stor interesse fra primært udenlandske investorer og indenlandske pensionskasser/forsikringselskaber. Tilsvarende interesse konstateres 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 i alt væsentlighed kommer fra udenlandske investorer.

Den store efterspørgsel efter såvel boligejendomme som ejendomme på Strøget har bredt sig til kontorejendomme i København. Prisudviklingen styrkes af en tendens til stigende lejerveauer, der øger ejendommenes driftsresultater. Der synes dog for alle segmenter at kunne spores en lidt mere afdæmpet prisudvikling end tidligere.

Køb/salg

Jeudan har i tredje kvartal 2017 købt følgende kontorejendomme: Fiolstræde 12B, Nørregade 6, Rigsgade 11 og Vesterbrogade 9B - alle København - for samlet DKK 436 mio. I første kvartal 2017 erhvervede Jeudan kontorejendommene Bredgade 40, 42 og 45, København K for samlet DKK 655 mio. Der er hermed i første til tredje kvartal 2017 indgået aftaler om køb af ejendomme for DKK 1.091 mio.

Jeudan har i tredje kvartal 2017 indgået aftale om salg af Herlev Hovedgade 82 for DKK 20 mio. I første halvår 2017 har Jeudan indgået en betinget aftale om salg af Amager Boulevard 115, København S, med 173 studieboliger til DIS. I forbindelse med handlen vil lejerne i ejendommen i overensstemmelse med lejelovens regler blive tilbudt at erhverve ejendommen. Hvorvidt tilbudspligten udnyttes forventes afklaret i første kvartal 2018. Herudover har Jeudan tidligere i år solgt erhvervsjendommene Industriskellet 3, Lyngø; Industrivej 24A-K, Slangerup og Vasekær 6-8, Herlev, Karlslunde Landevej 7-9, Karlslunde; Nørregade 13, Haderslev, og Tjørne Allé 3-5, Slagelse. Det samlede salg i 2017 udgør DKK 404 mio.

Jeudan er løbende i dialog om nye investeringer i fokusområdet København ligesom Jeudan løbende vurderer eventuelle frasalg af Jeudans ejendomme udenfor det strategiske fokus.

Udlejning

Jeudan har i 2017 konstateret en god interesse for ledige kontorlejemål med hovedvægten på lejemål i København. Jeudans høje udlejningsprocent i København medfører dog også, at det i perioder kan være vanskeligt at opfylde potentielle kunders efterspørgsel. Udenfor København har Jeudan også i 2017 kunnet konstatere en positiv udvikling i interessen efter ledige lejemål i visse områder - dog stadigvæk med en mindre styrke end i København.

Efterspørgslen efter boliglejemål i København er fortsat høj med et stagnerende lejeniveau i takt med opførelsen af et betydeligt antal boligejendomme. I visse områder i København kan der konstateres en svagere udlejning og en begyndende tomgang i nyopførte boligejendomme.

Den høje udlejningsaktivitet i 2017 har medført, at der i årets første ni måneder er indgået og genforhandlet lejekontrakter med en samlet årlig leje på DKK 118 mio. mod DKK 99 mio. for hele 2016.

Opsigelser i første til tredje kvartal 2017 svarede til en årsleje på DKK 87 mio. mod DKK 52 mio. for samme periode i 2016. Flere af opsigelserne i 2017 har først økonomisk effekt i løbet af fjerde kvartal 2017/1. halvår 2018 og var ventet, da Jeudan ikke havde ledige lejemål der kunne opfylde de fraflyttende kunders ønsker.

Jeudans udlejningsprocent i København, hvor mere end 90 % af Jeudans ejendomsportefølje er beliggende, udgjorde 98,9 ultimo september 2017 mod 98,2 ultimo 2016. Det generelle kontorudlejningsmarked i København havde ultimo september 2017 en udlejningsprocent på 95,5 mod 95,3 ultimo 2016.

Jeudans udlejningsprocent for hele porteføljen, hvor 98 % er beliggende i Region Hovedstaden, udgjorde ultimo september 2017 96,6 mod 94,3 ultimo 2016. Det generelle kontorudlejningsmarked i Storkøbenhavn havde ultimo september 2017 en udlejningsprocent på 87,4 mod 88,0 ultimo 2016.

Investeringsejendomme

Lejeindtægter m.v. udgjorde i første til tredje kvartal 2017 DKK 801 mio. mod DKK 782 mio. i samme periode sidste år.

Ejendommenes *driftsomkostninger* udgjorde i første til tredje kvartal 2017 DKK 168 mio. mod DKK 161 mio. i samme periode sidste år, hvorefter segmentets *bruttoresultat* udgjorde DKK 633 mio. i første til tredje kvartal 2017 mod DKK 621 mio. for samme periode sidste år, svarende til en stigning på 2 %.

Service

Aktivitetsniveauet i Jeudan Servicepartner har i første til tredje kvartal 2017 været højere end forventet, og *omsætningen* blev på DKK 287 mio. mod DKK 236 mio. for samme periode sidste år.

Drifts- og produktionsomkostningerne steg tilsvarende som følge af et højere aktivitetsniveau og udgjorde DKK 265 mio. i første til tredje kvartal 2017 mod DKK 218 mio. samme periode sidste år.

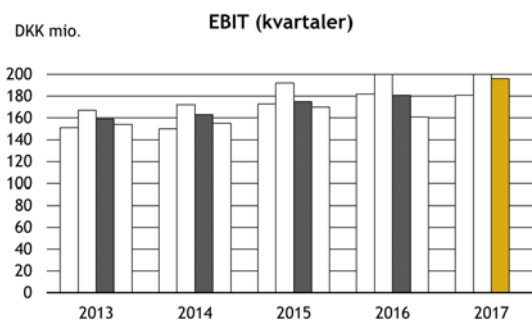
Herefter udgjorde *bruttoresultatet* DKK 21 mio. for første til tredje kvartal 2017 mod DKK 18 mio. for samme periode sidste år, svarende til en stigning på 20 %.

Koncern

Koncernens *salgs- og marketingomkostninger* udgjorde i første til tredje kvartal 2017 DKK 8 mio. mod DKK 7 mio. for samme periode sidste år.

Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde i første til tredje kvartal 2017 DKK 63 mio. mod DKK 66 mio. for samme periode sidste år.

Koncernens *resultat før finansielle poster* (EBIT) udgjorde herefter i første til tredje kvartal 2017 DKK 577 mio. mod DKK 562 mio. for samme periode sidste år, svarende til en stigning på 3 %.



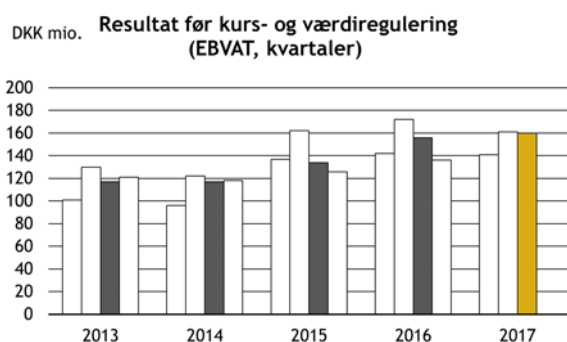
EBIT pr. aktie blev i første til tredje kvartal 2017 på DKK 52,5 mod DKK 51,2 for samme periode sidste år.

De finansielle poster (netto) udgjorde DKK -115 mio. mod DKK -93 mio. for samme periode sidste år. Stigningen kan primært henføres til optagelse af nye realkreditlån i 2017 samt omlægning af

renteaftaler i 2016 med forward start, hvilket medførte reducerede finansielle omkostninger i 2016.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT), udgjorde herefter i første til tredje kvartal 2017 DKK 462 mio. mod DKK 470 mio. for samme periode sidste år.

Resultatet (EBVAT) pr. aktie blev hermed DKK 42,0 i første til tredje kvartal 2017 mod DKK 42,8 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 2016 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/betinget salg af ejendomme og udgør en gevinst på DKK 43 mio. for første til tredje kvartal 2017.

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 9,5 mio. ved en ændring i renten på 0,01 procentpoint. På baggrund af renteforholdene pr. 30. september 2017 er der opgjort en *positiv regulering af de finansielle gældsforpligtelser* på DKK 59 mio. mod en negativ regulering for samme periode året før på DKK 890 mio.

Resultatet før skat udgjorde herefter DKK 564 mio. i første til tredje kvartal 2017 mod DKK -410 mio. for samme periode sidste år.

Efter skat blev periodens resultat for første til tredje kvartal 2017 DKK 438 mio. mod DKK -319 mio. i samme periode sidste år.

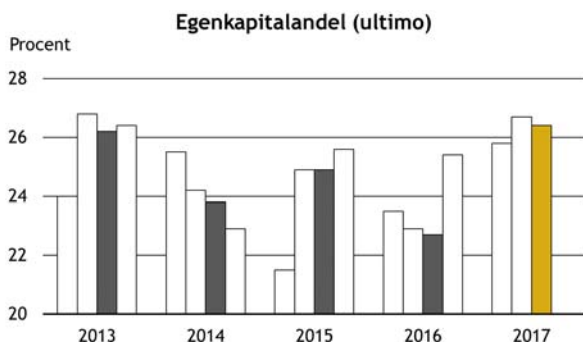
Balancen

Ejendomme inkl. igangværende projekter udgjorde ultimo september 2017 DKK 22,3 mia. mod DKK 20,7 mia. på samme tidspunkt sidste år og DKK 21 mia. ved årsskiftet.

De materielle aktiver blev netto forøget med DKK 1.321 mio. i første til tredje kvartal 2017. Forøgelsen kan primært henføres til periodens køb af ejendomme og afholdte omkostninger ved igangværende byggeprojekter og i mindre omfang forbedringer af investeringsejendomme. Modsatrettet virker periodens salg af ejendomme.

Koncernens egenkapital udgjorde pr. 30. september 2017 DKK 5,9 mia. mod DKK 4,8 mia. pr. 30. september 2016 og DKK 5,4 mia. ved årsskiftet. Ændringen i egenkapitalen i 2017 kan henføres til periodens resultat samt salg af egne aktier for DKK 132 mio.

Egenkapitalandelen udgjorde 26,4 % ultimo september 2017 mod 25,4 % ved årsskiftet. Jeudan har hermed ultimo september 2017 en yderligere opkøbskapacitet i niveauet DKK 1,5 mia.



De langfristede forpligtelser udgjorde DKK 15,5 mia. pr. 30. september 2017 mod DKK 14,8 mia. pr. 30. september 2016 og DKK 14,6 mia. ved årsskiftet. Stigningen siden årsskiftet på DKK 0,9 mia. kan primært henføres til optagelse af real-kreditfinansiering i tilkøbte ejendomme samt ændring i udskudt skat.

De kortfristede forpligtelser udgjorde DKK 1,0 mia. pr. 30. september 2017 mod DKK 1,4 mia. pr. 30. september 2016 og DKK 1,2 mia. ved årsskiftet. Faldet siden årsskiftet kan primært henføres til et lavere træk på Jeudans driftskreditter.

Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen *før ændring i driftskapitalen* udgjorde i første til tredje kvartal 2017 DKK 462 mio. mod DKK 478 mio. for samme periode sidste år.

Efter ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 444 mio. mod DKK 457 mio. for samme periode sidste år, svarende til DKK 40,4 pr. aktie i første til tredje kvartal 2017 mod DKK 41,6 pr. aktie i første til tredje kvartal 2016.

Likviditetspåvirkningen fra *investeringsaktiviteterne*, der primært kan henføres til periodens nettoejendoms køb og igangværende projekter, udgjorde DKK -1.364 mio. mod DKK -837 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* udgjorde DKK 1.013 mio. i første til tredje kvartal 2017 mod DKK -70 mio. for samme periode sidste år. Finansieringsaktiviteterne kan primært henføres til optagelse af realkreditbelåning samt salg af Jeudans beholdning af egne aktier i første kvartal 2017.

Herefter udgjorde *de samlede pengestrømme* DKK 93 mio. i første til tredje kvartal 2017 mod DKK -450 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetsberedskabet (inkl. trækningsrettigheder) udgjorde DKK 712 mio. pr. 30. september 2017 mod DKK 697 mio. ultimo september 2016 og DKK 989 mio. ved årsskiftet.

Ledelsesberetning 3. kvartal 2017

Koncernomsætningen udgjorde i tredje kvartal 2017 DKK 336 mio. mod DKK 305 mio. for samme periode sidste år, svarende til en stigning på 10 %. Udviklingen dækker over en stigning i såvel ejendomssegmentet som Jeudan Servicepartner.

Koncernens resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde i tredje kvartal 2017 DKK 196 mio. mod DKK 181 mio. for samme periode sidste år, svarende til en stigning på 8 %. Stigningen kan tillige henføres til såvel ejendomssegmentet som Jeudan Servicepartner.

De finansielle poster (netto) udgjorde i tredje kvartal 2017 DKK 37 mio. mod DKK 25 mio. for samme periode sidste år. Stigningen kan som tidligere omtalt henføres til optagelse af nye realkreditlån i 2017 samt omlægning af renteaftaler i 2016 med forward start, hvilket medførte reducerede finansielle omkostninger i 2016.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde herefter DKK 160 mio. i tredje kvartal 2017 mod DKK 156 mio. for samme periode sidste år.

Kursreguleringer af de finansielle gældsforpligtelser blev i tredje kvartal 2017 grundet faldende renteniveau negative med DKK 66 mio. mod negative reguleringer for samme periode sidste år på DKK 131 mio.

Resultat før skat blev i tredje kvartal 2017 DKK 91 mio. mod DKK 28 mio. for samme periode sidste år.

Begivenheder efter 30. september 2017

Jeudan har pr. 13. oktober 2017 indgået aftale om erhvervelse af kontor- og boligejendommene Bredgade 58/Fredericiagade 17, Havnegade 21/Niels Juelsgade 15, Kigkurren 6-8A, Kronprinsensgade 8, Toldbodgade 35, Toldbodgade 39-41

- alle København -, Gl. Kongevej 169, Frederiksberg og Evanstonevej 2, Hellerup, for samlet DKK 670 mio. Ejendommene overtages i løbet af fjerde kvartal 2017.

Der er herudover ikke siden 30. september 2017 indtruffet begivenheder, der i væsentligt omfang påvirker Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling, og som ikke er beskrevet i nærværende delårsrapport.

Forventninger 2017

Jeudan vil også i 2017 opsøge 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 samt et uændret aktivitetsniveau i Jeudan Servicepartner forventes fortsat en nettoomsætning på ca. DKK 1,3 mia. (2016: DKK 1,2 mia.).

Jeudan forventer fortsat vækst i EBIT.

Jeudans finansiering er langsigtet og har ved renteaftaler en fast rente i gennemsnitligt ca. 10 år. Jeudan forventer ikke en renteutvikling, der muliggør omlægning af renteaftaler i 2017, som det var tilfældet i 2016 med deraf følgende lavere finansielle omkostninger. Der forventes derfor højere finansielle omkostninger i 2017 sammenlignet med 2016 men fortsat på et lavt niveau.

Efter finansielle omkostninger men før kurs- og værdireguleringer forventes fortsat et resultat (EBVAT) i niveauet DKK 600 mio. (2016: DKK 606 mio.).

Jeudan vil fortsætte bestræbelserne på at øge ejendommens værdi gennem kundefokus, bygningsforbedringer og effektivisering af driften. Herved dannes grundlag for positive værdireguleringer af ejendommens 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 2016.

Bilag

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

Finanskalender

27. feb. 2018	Årsregnskabsmeddelelse
09. apr. 2018	Ordinær generalforsamling
23. maj 2018	Rapport for 1. kvartal
23. aug. 2018	Rapport for 1.-2. kvartal
21. nov. 2018	Rapport for 1.-3. kvartal

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. september 2017 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 2017 samt af resultatet af Koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. september 2017.

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, 23. november 2017

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. kvrt. 2017	3. kvrt. 2016	1.-3. kvrt. 2017	1.-3. kvrt. 2016	2016
Nettoomsætning	336.135	304.666	965.256	936.078	1.237.006
Driftsomkostninger	-114.674	-99.964	-317.568	-300.738	-409.611
Bruttoresultat	221.461	204.702	647.688	635.340	827.395
Salgs- og marketingomkostninger	-2.639	-2.796	-7.947	-6.739	-9.307
Administrationsomkostninger	-22.516	-20.936	-62.797	-66.134	-94.159
Resultat før finansielle poster (EBIT)	196.306	180.970	576.944	562.467	723.929
Finansielle indtægter	6.619	6.614	19.852	20.156	26.656
Finansielle omkostninger	-43.264	-31.610	-134.966	-112.789	-144.840
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	159.661	155.974	461.830	469.834	605.745
Gevinst/tab ejendomme	-2.898	3.456	42.728	10.534	325.619
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-65.947	-131.306	59.197	-890.484	-546.362
Resultat før skat	90.816	28.124	563.755	-410.116	385.002
Skat af periodens resultat	-20.252	-6.272	-125.717	91.456	-85.916
Periodens resultat	70.564	21.852	438.038	-318.660	299.086
Periodens resultat pr. aktie (DKK)	6,36	1,99	39,85	-29,02	27,24
Periodens resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	6,36	1,99	39,85	-29,02	27,24
Totalindkomstopgørelse					
DKK 1.000	3. kvrt. 2017	3. kvrt. 2016	1.-3. kvrt. 2017	1.-3. kvrt. 2016	2016
Periodens resultat	70.564	21.852	438.038	-318.660	299.086
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0
Totalindkomst	70.564	21.852	438.038	-318.660	299.086

Balance

DKK 1.000	30. sep. 2017	30. sep. 2016	31. dec. 2016
Aktiver			
Materielle aktiver:			
Investeringsejendomme	22.165.170	19.986.131	20.294.328
Igangværende projekter, investeringsejendomme	149.953	108.948	115.363
Forudbetaling for investeringsejendomme	0	586.435	586.435
Driftsmateriel og inventar	40.148	36.800	37.656
Materielle aktiver i alt	22.355.271	20.718.314	21.033.782
Langfristede aktiver i alt			
Tilgodehavender:			
Indestående Grundejernes Investeringsfond	10.732	10.996	11.104
Igangværende arbejder	74.459	50.376	67.074
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	18.313	21.313	21.230
Selskabsskat	1	27.615	0
Andre tilgodehavender	26.731	14.618	13.314
Periodeafgrænsningsposter	14.420	17.483	8.396
Tilgodehavender i alt	144.656	142.401	121.118
Likvide beholdninger	21.013	91.403	10.147
Kortfristede aktiver i alt	165.669	233.804	131.265
AKTIVER I ALT	22.520.940	20.952.118	21.165.047

DKK 1.000	30. sep. 2017	30. sep. 2016	31. dec. 2016
Passiver			
Egenkapital:			
Aktiekapital	1.108.645	1.108.645	1.108.645
Overført resultat	4.831.738	3.643.763	4.261.509
Egenkapital i alt	5.940.383	4.752.408	5.370.154
Langfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	12.870.114	12.189.912	11.943.410
Finansieringsinstitutter	1.394.166	1.596.197	1.538.370
Deposita	159.367	154.003	154.191
Udskudt skat	1.097.873	808.466	978.604
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	14.560	15.441	14.473
Langfristede forpligtelser i alt	15.536.080	14.764.019	14.629.048
Kortfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	81.836	80.465	82.071
Finansieringsinstitutter	624.188	1.055.175	758.774
Deposita	150.853	140.134	141.052
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	145	153	142
Modtagne forudbetalinger fra kunder	48.217	45.934	71.592
Leverandørgæld	45.864	28.318	34.162
Selskabsskat	0	0	2.837
Anden gæld	43.683	43.224	48.328
Periodeafgrænsningsposter	49.691	42.288	26.887
Kortfristede forpligtelser i alt	1.044.477	1.435.691	1.165.845
Forpligtelser i alt	16.580.557	16.199.710	15.794.893
PASSIVER I ALT	22.520.940	20.952.118	21.165.047

Egenkapitaloppgørelse

DKK 1.000	Aktie- kapital	Overført resultat*	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2016	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
Periodens resultat	-	617.746	617.746
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	617.746	617.746
Egenkapital 31. december 2016	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

* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 30. september 2017 med t.DKK 2.061.874 (1. januar 2017: t.DKK 2.061.874; 1. januar 2016: t.DKK 2.061.874).

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	3. kvrt. 2017	3. kvrt. 2016	1.-3. kvrt. 2017	1.-3. kvrt. 2016	2016
Resultat før finansielle poster (EBIT)	196.306	180.970	576.944	562.467	723.929
Modtagne finansielle indtægter	6.619	6.614	19.852	20.156	26.656
Betalte finansielle omkostninger	-44.808	-32.815	-139.166	-112.444	-144.935
Regnskabsmæssige afskr./nedskr.	4.931	4.328	14.031	11.927	15.887
Modtaget/betalt selskabsskat	0	0	-9.286	-4.275	18.942
Pengestrømme før ændring i driftskapital	163.048	159.097	462.375	477.831	640.479
Ændring i driftskapital:					
Tilgodehavender	-4.763	18.385	-23.537	-10.213	-15.345
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	121	205	86	3.580	2.982
Leverandørgæld m.m.	9.204	-13.009	5.399	-14.227	7.418
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	167.610	164.678	444.323	456.971	635.534
Igangværende projekter investeringsejendomme	-74.158	-41.428	-188.418	-135.060	-178.713
Forbedringer investeringsejendomme	-14.435	64.265	-34.715	37.505	-51.855
Køb af investeringsejd. med fradrag af dep.	-1.022.685	-81.137	-1.691.990	-222.411	-222.432
Forudbetaling for investeringsejendomme	602.734	0	586.435	-586.435	-586.435
Salg af investeringsejd. med fradrag af dep.	-394	59.139	-9.199	142.582	249.776
Likvide beholdninger som er deponeret/frigivet	-19.670	33.196	-11.500	-64.712	16.795
Driftsmateriel og inventar, netto	-5.017	-2.370	-14.450	-7.841	-12.164
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt	-533.625	31.665	-1.363.837	-836.372	-785.028
Optagelse af realkreditlån	410.868	1.298.843	1.187.057	1.947.872	3.107.645
Optagelse af lån hos finansieringsinstitutter	0	0	0	1.376.762	1.376.762
Indfrielse af realkreditlån	-461	-1.242.891	-56.669	-1.833.664	-2.850.596
Indfrielse af lån hos finansieringsinstitutter	0	0	-12.694	-1.193.410	-1.193.410
Afdrag på realkreditlån	-20.335	-20.245	-68.132	-67.309	-88.007
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-57.452	-63.233	-172.423	-176.970	-239.662
Modtagne deposita, netto	2.904	-5.612	3.225	-1.401	1.027
Køb af egne aktier	0	-122.241	0	-122.241	-122.241
Salg af egne aktier	0	0	132.191	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt	335.524	-155.379	1.012.555	-70.361	-8.482
Pengestrømme i alt	-30.491	40.964	93.041	-449.762	-157.976
Likviditet 1. januar	-402.701	-858.983	-526.233	-368.257	-368.257
Likviditet 30. september	-433.192	-818.019	-433.192	-818.019	-526.233

DKK 1.000	3. kvrt. 2017	3. kvrt. 2016	1.-3. kvrt. 2017	1.-3. kvrt. 2016	2016
Specifikation:					
Likvide beholdninger ifølge regnskab	21.013	91.403	21.013	91.403	10.147
Likvide beholdninger som er deponeret	-20.000	-90.007	-20.000	-90.007	-8.500
Træk på driftskreditter	-434.205	-819.415	-434.205	-819.415	-527.880
Likviditet 30. september	-433.192	-818.019	-433.192	-818.019	-526.233
Kreditfaciliteter	1.145.000	1.515.000	1.145.000	1.515.000	1.515.000
Finansielle reserver 30. september	711.808	696.981	711.808	696.981	988.767

Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	4. kvrt. 2015	1. kvrt. 2016	2. kvrt. 2016	3. kvrt. 2016	4. kvrt. 2016	1. kvrt. 2017	2. kvrt. 2017	3. kvrt. 2017
Resultatopgørelse								
Nettoomsætning	288	298	333	305	301	312	317	336
Bruttoresultat	193	205	225	205	192	206	221	221
Resultat før finansielle poster	169	182	200	181	161	181	200	196
Resultat før kurs- og værdireg.	126	142	172	156	136	141	161	160
Kurs- og værdireguleringer	389	-429	-323	-128	659	39	132	-69
Resultat før skat	515	-287	-151	28	795	180	293	91
Resultat	402	-224	-117	22	618	139	228	71
Balance (ultimo)								
Investeringsejendomme m.m.	20.107	20.885	20.876	20.682	20.996	21.679	21.825	22.315
Samlede aktiver	20.306	21.128	21.200	20.952	21.165	21.899	22.007	22.521
Egenkapital	5.193	4.970	4.853	4.752	5.370	5.642	5.870	5.940
Pengestrømme								
Driftsaktiviteter	89	119	174	165	179	116	160	168
Investeringsaktiviteter	-617	-755	-113	31	51	-685	-145	-534
Finansieringsaktiviteter	467	74	11	-155	62	398	279	336

Segmentoplysninger 3. kvartal

DKK 1.000	Investerings-	Investerings-	Service	Service	Koncern	Koncern
	ejendomme	ejendomme	Service	Service	i alt	i alt
	3. kvrt.	3. kvrt.	3. kvrt.	3. kvrt.	3. kvrt.	3. kvrt.
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Nettoomsætning til eksterne kunder	265.268	252.253	70.867	52.413	336.135	304.666
Nettoomsætning mellem segmenter	3.553	2.438	38.140	21.428	0	0
Nettoomsætning 1)	268.821	254.691	109.007	73.841	336.135	304.666
Driftsomkostninger 2)	-53.496	-54.114	-100.283	-68.778	-114.674	-99.964
Bruttoresultat	215.325	200.577	8.724	5.063	221.461	204.702
Salgs- og marketingomkostninger	-2.639	-2.796	0	0	-2.639	-2.796
Administrationsomkostninger	-18.681	-16.746	-5.425	-5.178	-22.516	-20.936
Resultat før finansielle poster (EBIT)	194.005	181.035	3.299	-115	196.306	180.970
Finansielle poster, netto	-37.063	-25.423	418	427	-36.645	-24.996
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	156.942	155.612	3.717	312	159.661	155.974
Gevinst/tab ejendomme	-2.898	3.456	0	0	-2.898	3.456
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-65.947	-131.306	0	0	-65.947	-131.306
Segmentresultat før skat 3)	88.097	27.762	3.717	312	90.816	28.124
Skat af periodens resultat	-19.645	-6.190	-829	-70	-20.252	-6.272
Periodens segmentresultat	68.452	21.572	2.888	242	70.564	21.852
Segmentaktiver i alt 4)	22.422.460	20.870.881	228.760	204.753	22.520.940	20.952.118
Segmentforpligtelser i alt 5)	16.537.097	16.163.952	86.085	68.292	16.580.557	16.199.710
Tilgang af langfristede materielle aktiver	516.672	60.165	1.302	1.179		
Afskrivninger	3.094	2.644	1.880	1.733		
Periodens regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	654	831	31	4		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 41.693 mod t.DKK 23.866 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 39.105 mod t.DKK 22.928 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 998 mod t.DKK -50 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 130.280 mod t.DKK 123.516 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 42.625 mod t.DKK 32.534 for samme periode sidste år.

Segmentoplysninger 1.-3. kvartal

DKK 1.000	Investerings-	Investerings-	Service	Service	Koncern	Koncern
	ejendomme	ejendomme	1-3. kv.	1-3. kv.	i alt	i alt
	1-3. kv.	1-3. kv.	1-3. kv.	1-3. kv.	1-3. kv.	1-3. kv.
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Nettoomsætning til eksterne kunder	790.745	775.545	174.511	160.533	965.256	936.078
Nettoomsætning mellem segmenter	10.514	6.620	112.135	75.197	0	0
Nettoomsætning 1)	801.259	782.165	286.646	235.730	965.256	936.078
Driftsomkostninger 2)	-168.272	-160.837	-265.294	-217.949	-317.568	-300.738
Bruttoresultat	632.987	621.328	21.352	17.781	647.688	635.340
Salgs- og marketingomkostninger	-7.947	-6.739	0	0	-7.947	-6.739
Administrationsomkostninger	-52.334	-53.949	-15.197	-15.463	-62.797	-66.134
Resultat før finansielle poster (EBIT)	572.706	560.640	6.155	2.318	576.944	562.467
Finansielle poster, netto	-116.252	-93.889	1.138	1.256	-115.114	-92.633
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	456.454	466.751	7.293	3.574	461.830	469.834
Gevinst/tab ejendomme	42.728	10.534	0	0	42.728	10.534
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	59.197	-890.484	0	0	59.197	-890.484
Segmentresultat før skat 3)	558.379	-413.199	7.293	3.574	563.755	-410.116
Skat af periodens resultat	-124.518	92.144	-1.626	-797	-125.717	91.456
Periodens segmentresultat	433.861	-321.055	5.667	2.777	438.038	-318.660
Segmentaktiver i alt 4)	22.422.460	20.870.881	228.760	204.753	22.520.940	20.952.118
Segmentforpligtelser i alt 5)	16.537.097	16.163.952	86.085	68.292	16.580.557	16.199.710
Tilgang af langfristede materielle aktiver	1.357.766	911.671	4.653	4.894		
Afskrivninger	8.812	7.210	5.529	5.025		
Periodens regulering af nedskrivning til imøde- gæelse af tab på tilgodehavender, udgift	1.846	2.927	-10	20		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 122.649 mod t.DKK 81.817 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 115.998 mod t.DKK 78.048 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 1.917 mod t.DKK 491 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 130.280 mod t.DKK 123.516 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 42.625 mod t.DKK 32.534 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 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
30. september 2016			
Langfristede aktiver			
Investeringsjendomme	0	0	19.986.131
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	108.948
Langfristede passiver			
Realkreditlån	11.856.000	0	0
Finansieringsinstitutter	0	1.596.197	0
Afledte finansielle instrumenter		333.912	
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

DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
31. december 2016			
Langfristede aktiver			
Investeringsjendomme	0	0	20.294.328
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	115.363
Langfristede passiver			
Realkreditlån	11.972.311	0	0
Finansieringsinstitutter	0	1.538.370	0
Afledte finansielle instrumenter	0	-28.901	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	82.071	0	0
Finansieringsinstitutter	0	230.894	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	12.054.382	1.740.363	20.409.691

Der er ikke sket væsentlige overførsler mellem niveauerne i perioderne.

Afstemning af dagsværdihierarki fra primo til ultimo for niveau 3

DKK 1.000	Investeringsejendomme	Igangværende projekter investeringsejendomme
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 2016	19.901.372	205.576
Tilgang, køb	148.780	137.868
Tilgang forbedring	36.259	0
Overførsel	232.436	-232.436
Afgang	-332.716	-2.060
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	19.986.131	108.948
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2016	19.901.372	205.576
Tilgang, køb	223.717	181.161
Tilgang forbedring	53.586	0
Overførsel	269.384	-269.384
Afgang	-463.712	-1.990
Værdiregulering	309.981	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	20.294.328	115.363