



Årsregnskabsmeddelelse 2016

- Omsætning på DKK 1.237 mio. mod DKK 1.208 mio. i 2015.
- Driftsresultat (EBIT) på DKK 724 mio. mod DKK 710 mio. i 2015.
- Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 606 mio. mod DKK 559 mio. i 2015.
- Nettoopskrivning på 1,5 % af de samlede ejendomsværdier, svarende til DKK 310 mio.
- Rentefaldet i 2016 medfører en regulering af de finansielle gældsforpligtelser på DKK -546 mio. mod DKK 84 mio. i 2015, hvor renten steg. Rentefølsomheden udgør ca. DKK 9,3 mio. ved en ændring i renten på 0,01 procentpoint.
- Resultat efter skat blev DKK 299 mio. mod DKK 819 mio. i 2015. I 4. kvartal 2016 udgjorde resultat efter skat DKK 618 mio. mod DKK 402 mio. for samme periode sidste år.
- Bestyrelsen foreslår, at der ikke udbetales udbytte henset til den vedtagne udbyttepolitik.
- For 2017 forventes et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i niveauet DKK 600 mio. (2016: DKK 606 mio.) på baggrund af en omsætning på ca. DKK 1,3 mia. (2016: 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 Servicepart-ner et bredt udbud af ejendomsrelaterede service-, bygnings- og rådgivningsydelser. 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.		2012	2013	2014	2015	2016
Resultatopgørelse						
Nettoomsætning		1.145	1.129	1.153	1.208	1.237
Bruttoresultat		685	720	726	809	827
Resultat før finansielle poster EBIT		602	631	640	710	724
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)		381	469	453	559	606
Kurs- og værdireguleringer		-350	136	-684	502	-221
Resultat før skat		31	605	-231	1.060	385
Resultat		24	572	-186	819	299
Balance (ultimo)						
Investeringsjendomme m.m.		16.605	17.205	18.935	20.107	20.996
Samlede aktiver		17.006	17.800	19.071	20.306	21.165
Egenkapital		3.927	4.697	4.370	5.193	5.370
Forpligtelser		13.079	13.103	14.701	15.113	15.795
Pengestrømme						
Driftsaktiviteter		466	503	392	534	636
Investeringsaktiviteter		-1.282	-703	-978	-874	-785
Finansieringsaktiviteter		-730	282	198	679	-9
Pengestrømme i alt		-86	82	-388	339	-158
Regnskabsrelaterede nøgletal						
EBVAT/gns. egenkapital	%	9,7	10,9	10,1	11,7	11,5
Forrentning af egenkapital (ROE)	%	0,6	13,3	-4,2	17,1	5,7
Egenkapitalandel, ultimo	%	23,1	26,4	22,9	25,6	25,4
Rentedækning	x	2,7	3,7	3,4	4,7	5,2
Aktierelaterede nøgletal						
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	437	620	552	778	717
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK	371	424	394	468	484
Kurs/indre værdi (P/BV)	X	1,18	1,46	1,40	1,66	1,48
EBIT pr. aktie (EBITPS)	DKK	56,9	58,2	57,9	64,1	65,9
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)	DKK	36,1	43,3	40,9	50,5	55,2
Resultat pr. aktie (EPS)	DKK	2,2	52,7	-16,8	74,0	27,2
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)	DKK	44,0	46,4	35,4	48,3	57,9
Antal aktier, ultimo	1.000	10.586	11.086	11.086	11.086	11.086
Markedsværdi, ultimo	DKK mio.	4.626	6.874	6.120	8.625	7.949

Ledelsesberetning

Med en omsætning på DKK 1.237 mio., et resultat før finansielle poster (EBIT) på DKK 724 mio. og et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 606 mio. blev de udmeldte forventninger om et resultat før kurs- og værdireguleringer i niveauet DKK 600 mio. på baggrund af en omsætning på ca. DKK 1,2 mia. indfriet. Bestyrelsen vurderer de opnåede resultater som tilfredsstillende.

Generalforsamling

Bestyrelsen vil på den kommende generalforsamling indstille, at der ikke udbetales udbytte for regnskabsåret 2016, henset til den vedtagne udbyttepolitik, den aktuelle egenkapitalandel samt forventningen om yderligere ejendomsinvesteringer.

Bestyrelsesformand Jørgen Tandrup og formand for revisionsudvalget Hans Munk Nielsen genopstiller ikke på generalforsamlingen. Bestyrelsen vil stille forslag om nyvalg af Claus Gregersen og Helle Okholm.

Jeudans ordinære generalforsamling afholdes 20. april 2017, kl. 16.30 i Industriens Hus, H.C. Andersens Boulevard 18, København V.

Investeringsmarkedet

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 stadigt stigende likviditetsoverskud i markedet påvirker priserne i opadgående retning.

For 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 bredt sig til kontorejendomme i København. Dette bevirker, at der også indenfor dette segment ses pæne prisstigninger. Der har i 2016 været gennemført handler i markedet med afkast under 4 %.

Køb/salg

I første kvartal erhvervede Jeudan et nybyggeri på Amerika Plads 29, København Ø for DKK 585 mio. Byggeriet, der bliver på ca. 16.000 m² og færdiggøres af A.P. Møller - Mærsk, forventes afsluttet i efteråret 2017, hvor A.P. Møller - Mærsk flytter ind i hele ejendommen.

I andet kvartal overtog Jeudan det underjordiske parkeringsanlæg på Sankt Annæ Plads, København K ved Skuespilhuset. Parkeringsanlægget har en kapacitet på 500 p-pladser og købesummen androg DKK 140 mio. Herudover kan der blive tale om en tillægsbetaling afhængig af udviklingen i driften af parkeringsanlægget de kommende år.

I tredje kvartal erhvervede Jeudan kontorejendommen St. Kongensgade 68, København K. for DKK 81 mio. Ejendommen har et areal på ca. 3.900 m².

Herudover har Koncernen i 2016 solgt ejendommene Farverland 4, Glostrup; Gl. Køge Landevej 256-260, Hvidovre; I.L. Tvedes Vej 19, Helsingør; Jernbanegade 9, Frederiksværk; Jydeholmen 1-3/Jernbane Allé 31, Vanløse; Rundholtsvej 4-6, København S; Strandvejen 203, Hellerup og Ørestads Boulevard 61-63, København S for samlet DKK 399 mio.

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

Udlejning

Jeudan har igen i 2016 konstateret en pæn interesse for de ledige lejemål med hovedvægten på lejemål i København. Henset til Jeudans begrænsede tomgang i København har det til tider været vanskeligt at kunne opfylde potentielle kunders efterspørgsel. Udenfor København har Jeudan i visse områder kunne konstatere en positiv - om end svag - udvikling i interessen efter ledige lejemål.

Samlet for hele året har Jeudan haft en tilfredsstillende aktivitet i forbindelse med udlejning og genforhandling af erhvervslejemål, der dog har været påvirket af en efterspørgsel efter lejemål, som Jeudan ikke kunne opfylde. Dette resulterede i genforhandling og udlejning af såvel erhvervs- som boliglejemål, svarende til en årlig leje på DKK 99 mio. mod DKK 136 mio. i 2015. Elimineres der for genforhandlinger svarede udlejningen til DKK 90 mio. mod DKK 111 mio. i 2015.

Opsigelser af erhvervs- og boliglejemål, der var tilsvarende lavere end 2015, omfattede i 2016 en årsleje på DKK 75 mio. mod DKK 93 mio. året før.

Jeudans udlejningsprocent i København, hvor mere end 90 % af Jeudans ejendomsportefølje på DKK 21 mia. er beliggende, udgjorde ved årets udgang 98,2 mod 98,6 ultimo 2015. Det generelle kontorudlejningsmarked i København havde ultimo 2016 en udlejningsprocent på 95,3 mod 92,4 ultimo 2015.

Jeudans generelle udlejningsprocent for hele porteføljen, hvor 98 % er beliggende i Region Hovedstaden, udgjorde ved årets udgang 94,3 mod 94,6 ultimo 2015. Det generelle kontorudlejningsmarked i Storkøbenhavn havde ultimo 2016 en udlejningsprocent på 88,0 mod 87,3 ultimo 2015.

Investerings ejendomme

Årets *Lejeindtægter m.v.* udgjorde DKK 1.030 mio. mod DKK 987 mio. i 2015, svarende til en stigning på 4 %. Stigningen kan primært henføres til nye investeringer og i mindre omfang pristalsregulering af lejen. Modsatrettet virker salg af ejendomme i 2016 samt øget tomgang udenfor København.

Ejendommenes *driftsomkostninger* udgjorde i 2016 DKK 221 mio. mod DKK 195 mio. året før, svarende til en stigning på 14 %. Stigningen kan primært tilskrives nye investeringer.

Bruttoresultat udgjorde herefter DKK 809 mio. mod DKK 792 mio. i 2015, svarende til en stigning på 2 %. Bruttomarginen har de seneste fem år været på niveauet 80 %.

Service

Aktivitetsniveauet i Jeudan Servicepartner har i 2016 været på niveau med året før. *Omsætningen* udgjorde DKK 322 mio. mod DKK 311 mio. i 2015, svarende til en stigning på 4 %.

Driftsomkostningerne var tillige på niveau med året før og udgjorde DKK 298 mio. i 2016 mod DKK 291 mio. i 2015, svarende til en stigning på 3 %.

Bruttoresultatet blev herefter DKK 24 mio. i 2016 mod DKK 20 mio. i 2015, svarende til en stigning på 20 %. Bruttomarginen blev 7,4 % og dermed en forbedring af de senere års margin.

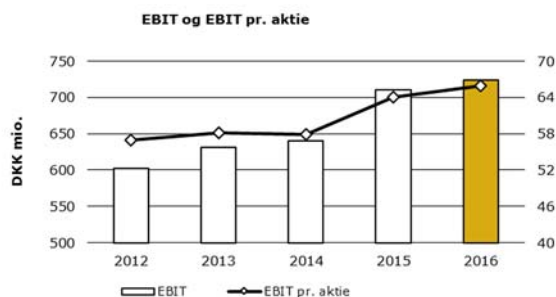
Koncern

Koncernens *salgs- og marketingsomkostninger* udgjorde DKK 9 mio. mod DKK 8 mio. i 2015.

Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde DKK 94 mio. mod DKK 91 mio. i 2015.

I et fortsat konkurrencepræget udlejningsmarked har Jeudan foretaget investeringer og udvidelser af de dele af organisationen, der varetager kommercielle aktiviteter - alt med henblik på at fastholde eksisterende samt tiltrække nye kunder.

Koncernens *resultat før finansielle poster* (EBIT) udgjorde herefter DKK 724 mio. i 2016 mod DKK 710 mio. i 2015, svarende til en stigning på 2 %.



EBIT pr. aktie blev i 2016 DKK 65,9 mod DKK 64,1 i 2015.

De finansielle poster (netto) udgjorde DKK -118 mio. i 2016 mod DKK -151 mio. i 2015. Faldet i renteomkostningerne kan henføres til Jeudans omlægning af renteaftaler til nye aftaler med en lavere rente. Renteaftalerne er indgået med forward start seks måneder frem, hvilket medvirkede til lavere finansielle omkostninger i andet

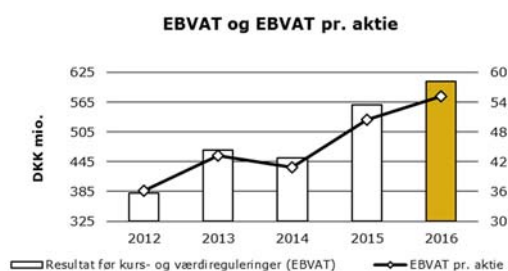
halvår 2016. Det tilstræbes, at Jeudan har en renteafdækning på 70-80 % af de finansielle gældsforpligtelser ekskl. driftskreditter.

De finansielle poster er herudover påvirket af indtjeningen ved Jeudans køb af Amerika Plads 29, der behandles som renteindtægter indtil ejendommen er endelig opført og ibrugtaget. Samlet medfører det en rentedækning i 2016 på 5,2 mod 4,7 i 2015.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT), udgjorde DKK 606 mio. i 2016 mod DKK 559 mio. i 2015, svarende til en stigning på 8 %. Stigningen kan henføres til et forbedret resultat i ejendomssegmentet herunder omlægning af renteaftaler til lavere rente.

Resultatet (EBVAT) pr. aktie udgjorde hermed DKK 55,2 i 2016 mod DKK 50,5 i 2015.

I forhold til den gennemsnitlige egenkapital udgjorde resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) 11,5 % i 2016 mod 11,7 % i 2015.



Kurs- og værdireguleringer

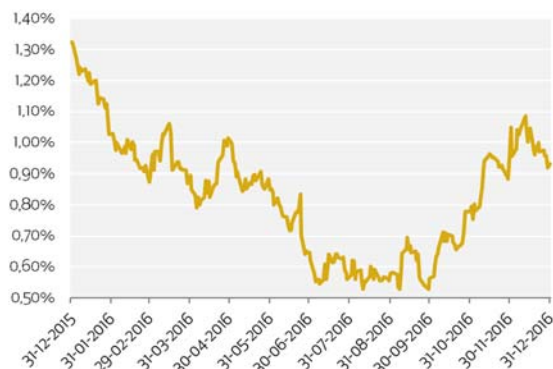
Værdiansættelsen af Koncernens ejendomme resulterede i en dagsværdiregulering på DKK 310 mio. i 2016 (2015: DKK 413 mio.), svarende til 1,5 % af den bogførte værdi af Koncernens ejendomme. Jeudan har som følge af udviklingen på ejendomsmarkedet foretaget en reduktion af afkastprocenten på en række af Koncernens ejendomme i København og øget afkastprocenten på en række af Koncernens ejendomme udenfor København. Samlet set har ændringen i afkastprocenterne medført en nettoopskrivning på DKK 496 mio. Herudover har forbedring af nettoresultatet i Koncernens ejendomme m.m. medført en opskrivning på DKK 107 mio. Modsatrettet virker øgede reservationer vedrørende besluttede om-

bygninger med DKK -293 mio. Herudover har Jeudan realiseret *gevinst ved salg af ejendomme* med DKK 16 mio.

Koncernens ejendomsportefølje pr. 31. december 2016 har herefter en bogført værdi på DKK 21,0 mia. (2015: DKK 20,1 mia.) og et gennemsnitligt afkast på 4,7 % p.a. (2015: 4,9 % p.a.), svarende til DKK 22.896 pr. m² (2015: DKK 22.551 pr. m²), og den gennemsnitlige erhvervsleje udgør DKK 1.229 pr. m² (2015: DKK 1.229 pr. m²).

Renteudviklingen i 2016 har medført en *negativ dagsværdiregulering af de finansielle gældsforpligtelser* på DKK 535 mio. (2015: kursgevinst DKK 97 mio.).

10-årig swaprente



Koncernen har afholdt stempel- og låneomkostninger ved optagelse af nye realkreditlån på DKK 11 mio. (2015: DKK 13 mio.), således at de samlede negative dagsværdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser blev DKK 546 mio. (2015: samlet kursgevinst m.m. DKK 84 mio.).

Resultatet før skat udgjorde herefter DKK 385 mio. i 2016 mod DKK 1.060 mio. i 2015. Som anført ovenfor er resultatet i 2016 påvirket af negative kurs- og værdireguleringer grundet rentefaldet i 2016.

Skat af årets resultat udgjorde i 2016 DKK 86 mio. mod DKK 242 mio. i 2015.

Herefter blev *årets resultat* i 2016 DKK 299 mio. mod DKK 819 mio. i 2015.

Årets resultat svarer til en forrentning af egenkapitalen på 5,7 % mod 17,1 % i 2015.

Balancen

Ejendomme inkl. igangværende projekter og forudbetalinger for investeringsejendomme udgjorde DKK 20.996 mio. pr. 31. december 2016 mod DKK 20.107 mio. ultimo 2015.

Stigningen kan henføres til årets nettoejendomsinvesteringer, udvikling af den eksisterende portefølje samt nettoopskrivning af ejendommens værdi.

Koncernens egenkapital udgjorde DKK 5.370 mio. ultimo 2016 mod DKK 5.193 mio. ultimo 2015. Ændringen i egenkapitalen kan henføres til årets resultat samt erhvervelse af egne aktier.

Egenkapitalandelen udgjorde herefter 25,4 % ultimo 2016 mod 25,6 % ultimo 2015.

De langfristede forpligtelser udgjorde DKK 14.629 mio. ultimo 2016 mod DKK 14.178 mio. ultimo 2015. Stigningen i 2016 kan primært henføres til optagelse af nye realkreditlån i Koncernens ejendomme samt stigning i udskudt skat.

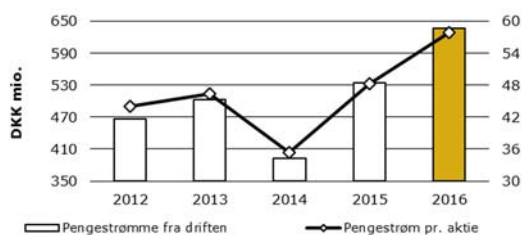
De kortfristede forpligtelser udgjorde DKK 1.166 mio. ultimo 2016 mod DKK 934 mio. ultimo 2015. Stigningen kan henføres til træk på driftskreditterne.

Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen fra de løbende *driftsaktiviteter* udgjorde DKK 640 mio. (2015: DKK 520 mio.).

Efter ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 636 mio. (2015: DKK 534 mio.), svarende til DKK 57,9 pr. aktie i 2016 mod DKK 48,3 pr. aktie i 2015.

Pengestrømme fra driften og pengestrøm pr. aktie



Likviditetspåvirkningen fra *investeringsaktiviteterne* der i 2016 primært kan henføres til nettoejendomsinvesteringer og igangværende projekter udgjorde DKK -785 mio. (2015: DKK -874 mio.).

Likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* udgjorde DKK -9 mio. (2015: DKK 679 mio.).

Herefter udgjorde *de samlede pengestrømme* DKK -158 mio. i 2016 (2015: DKK 339 mio.).

Likviditetsberedskabet (inkl. trækingsrettigheder) udgjorde DKK 989 mio. pr. 31. december 2016 mod DKK 1.147 mio. ultimo december 2015.

Ledelsesberetning 4. kvartal 2016

Koncernomsætningen udgjorde i fjerde kvartal 2016 DKK 301 mio. mod DKK 288 mio. for samme periode sidste år. Udviklingen dækker over en stigning i såvel ejendomssegmentet som Jeudan Servicepartner.

De finansielle poster (netto) udgjorde i fjerde kvartal 2016 DKK -26 mio. mod DKK -43 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 136 mio. i fjerde kvartal 2016 mod DKK 126 mio. for samme periode sidste år. Stigning kan henføres til lavere nettorenter.

Gevinst/tab ejendomme blev i fjerde kvartal 2016 DKK 315 mio. som følge af nettoopskrivninger af ejendomme samt salg af ejendomme mod DKK 420 mio. samme periode sidste år.

Et stigende markedsrenteniveau medførte i fjerde kvartal 2016 positive kursreguleringer af de finansielle gældsforpligtelser med DKK 344 mio. mod en negativ regulering for samme periode sidste år på DKK 31 mio.

Resultat før skat blev i fjerde kvartal 2016 DKK 795 mio. mod DKK 515 mio. samme periode sidste år. Stigningen kan primært henføres til lavere nettorentekomkostninger samt positive kursreguleringer af de finansielle gældsforpligtelser.

Begivenheder efter 31. december 2016

Jeudan har 15. december 2016 indgået aftale om erhvervelse af kontorejendommene Bredgade 40-42 og Bredgade 45, København K for DKK 655 mio. med virkning pr. 1. februar 2017.

Der er herudover ikke siden udgangen af 2016 indtruffet begivenheder der i væsentligt omfang påvirker Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling, og som ikke fremgår af nærværende årsregnskabsmeddelelse.

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 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.

Efter finansielle omkostninger men før kurs- og værdireguleringer forventes 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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2015.

Finanskalender

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

Årsrapporten for 2016 forventes at foreligge i uge 11 via Nasdaq Copenhagen og på Jeudans hjemmeside.

Bilag

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016 for Jeudan A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af Koncernens og Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af Koncernens og Selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen giver en retvisende redegørelse af udviklingen i Koncernens og Selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og Koncernens og Selskabets finansielle stilling som helhed samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som Koncernen og Selskabet står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 13. marts 2017

Direktionen

Per Wetke Hallgren
Adm. direktør

Bestyrelsen

Jørgen Einar Tandrup
(formand)

Niels Jacobsen
(næstformand)

Tommy Pedersen

Hans Munk Nielsen

Søren Bergholt Andersson

Resultatopgørelse

DKK 1.000	4. kv. 2016	4. kv. 2015	2016	2015
Nettoomsætning	300.928	287.828	1.237.006	1.208.334
Driftsomkostninger	-108.873	-94.550	-409.611	-399.769
Bruttoresultat	192.055	193.278	827.395	808.565
Salgs- og marketingsomkostninger	-2.568	-2.377	-9.307	-8.417
Administrationsomkostninger	-28.025	-21.692	-94.159	-90.620
Resultat før finansielle poster (EBIT)	161.462	169.209	723.929	709.528
Finansielle indtægter	6.500	512	26.656	1.747
Finansielle omkostninger	-32.051	-43.727	-144.840	-152.519
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	135.911	125.994	605.745	558.756
Gevinst/tab ejendomme	315.085	419.719	325.619	417.377
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	344.122	-30.773	-546.362	84.337
Resultat før skat	795.118	514.940	385.002	1.060.470
Skat af årets resultat	-177.372	-113.132	-85.916	-241.877
Årets resultat	617.746	401.808	299.086	818.593
Årets resultat pr. aktie (DKK)	56,69	36,31	27,24	74,00
Årets resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	56,69	36,31	27,24	74,00
Totalindkomstopgørelse				
DKK 1.000	4. kv. 2016	4. kv. 2015	2016	2015
Årets resultat	617.746	401.808	299.086	818.593
Anden totalindkomst	0	0	0	0
Totalindkomst	617.746	401.808	299.086	818.593

Balance

DKK 1.000	31. dec. 2016	31. dec. 2015
Aktiver		
Materielle aktiver:		
Investeringsejendomme	20.294.328	19.901.372
Igangværende projekter, investeringsejendomme	115.363	205.576
Forudbetaling for investeringsejendomme	586.435	0
Driftsmateriel og inventar	37.656	39.165
Materielle aktiver i alt	21.033.782	20.146.113
Langfristede aktiver i alt	21.033.782	20.146.113
Tilgodehavender:		
Indestående Grundejernes Investeringsfond	11.104	8.097
Igangværende arbejder	67.074	44.548
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	21.230	14.962
Selskabsskat	0	27.615
Andre tilgodehavender	13.314	25.252
Periodeafgrænsningsposter	8.396	11.714
Tilgodehavender i alt	121.118	132.188
Likvide beholdninger	10.147	27.211
Kortfristede aktiver i alt	131.265	159.399
AKTIVER I ALT	21.165.047	20.305.512

DKK 1.000	31. dec. 2016	31. dec. 2015
Passiver		
Egenkapital:		
Aktiekapital	1.108.645	1.108.645
Overført resultat	4.261.509	4.084.664
Egenkapital i alt	5.370.154	5.193.309
Langfristede forpligtelser:		
Realkreditlån	11.943.410	11.478.482
Finansieringsinstitutter	1.538.370	1.616.226
Deposita	154.191	166.970
Udskudt skat	978.604	904.197
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	14.473	11.829
Langfristede forpligtelser i alt	14.629.048	14.177.704
Kortfristede forpligtelser:		
Realkreditlån	82.071	48.937
Finansieringsinstitutter	758.774	579.521
Deposita	141.052	132.259
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	142	136
Modtagne forudbetalinger fra kunder	71.592	66.804
Leverandørgæld	34.162	39.589
Selskabsskat	2.837	0
Anden gæld	48.328	35.831
Periodeafgrænsningsposter	26.887	31.422
Kortfristede forpligtelser i alt	1.165.845	934.499
Forpligtelser i alt	15.794.893	15.112.203
PASSIVER I ALT	21.165.047	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
Årets resultat	-	818.593	818.593
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	818.593	818.593
Salg af egne aktier	-	3.909	3.909
Aktiebaseret vederlæggelse	-	550	550
Egenkapital 31. december 2015	1.108.645	4.084.664	5.193.309
Årets resultat	-	299.086	299.086
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	299.086	299.086
Køb af egne aktier	-	-122.241	-122.241
Egenkapital 31. december 2016	1.108.645	4.261.509	5.370.154

* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 31. december 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	4. kvrt. 2016	4. kvrt. 2015	2016	2015
Resultat før finansielle poster (EBIT)	161.462	169.209	723.929	709.528
Modtagne finansielle indtægter	6.500	512	26.656	1.747
Betalte finansielle omkostninger	-32.491	-45.112	-144.935	-154.204
Resultatført aktiebaseret vederlæggelse	0	137	0	550
Regnskabsmæssige afskr./nedskr.	3.960	3.634	15.887	15.765
Modtaget/betalt selskabsskat	23.217	-49.275	18.942	-53.550
Pengestrømme før ændring i driftskapital	162.648	79.105	640.479	519.836
Ændring i driftskapital:				
Tilgodehavender	-5.132	-1.420	-15.345	-1.985
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	-598	1.659	2.982	1.583
Leverandørgæld m.m.	21.645	9.606	7.418	14.568
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	178.563	88.950	635.534	534.002
Igangværende projekter investeringsejendomme	-43.653	-49.453	-178.713	-261.825
Forbedringer investeringsejendomme	-89.360	-13.768	-51.855	-48.400
Køb af investeringsejd. med fradrag af dep.	-21	-543.554	-222.432	-579.444
Forudbetaling for investeringsejendomme	0	0	-586.435	0
Salg af investeringsejd. med fradrag af dep.	107.194	17.522	249.776	59.851
Udlån	0	21	0	82
Likvide beholdninger som er deponeret/frigivet	81.507	-23.771	16.795	-20.295
Driftsmateriel og inventar, netto	-4.323	-4.462	-12.164	-23.958
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt	51.344	-617.465	-785.028	-873.989
Optagelse af realkreditlån	1.159.773	532.499	3.107.645	1.343.752
Optagelse af lån hos finansieringsinstitutter	0	0	1.376.762	3.728.076
Indfrielse af realkreditlån	-1.016.932	25	-2.850.596	-953.391
Indfrielse af lån hos finansieringsinstitutter	0	0	-1.193.410	-3.119.648
Afdrag på realkreditlån	-20.698	-15.688	-88.007	-115.187
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-62.692	-52.238	-239.662	-216.319
Modtagne deposita, netto	2.428	2.548	1.027	7.574
Køb af egne aktier	0	0	-122.241	0
Salg af egne aktier	0	0	0	3.909
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt	61.879	467.146	-8.482	678.766
Pengestrømme i alt	291.786	-61.369	-157.976	338.779
Likviditet primo	-818.019	-306.888	-368.257	-707.036
Likviditet ultimo	-526.233	-368.257	-526.233	-368.257

	4. kv.	4. kv.		
Specifikation:	2016	2015	2016	2015
Likvide beholdninger ifølge regnskab	10.147	27.211	10.147	27.211
Likvide beholdninger som er deponeret	-8.500	-25.295	-8.500	-25.295
Træk på driftskreditter	-527.880	-370.173	-527.880	-370.173
Likviditet ultimo	-526.233	-368.257	-526.233	-368.257
Kreditfaciliteter	1.515.000	1.515.000	1.515.000	1.515.000
Finansielle reserver ultimo	988.767	1.146.743	988.767	1.146.743

Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	1. kv. 2015	2. kv. 2015	3. kv. 2015	4. kv. 2015	1. kv. 2016	2. kv. 2016	3. kv. 2016	4. kv. 2016
Resultatopgørelse								
Nettoomsætning	308	321	291	288	298	333	305	301
Bruttoresultat	199	218	199	193	205	225	205	192
Resultat før finansielle poster	174	192	175	169	182	200	181	161
Resultat før kurs- og værdireg.	138	162	133	126	142	172	156	136
Kurs- og værdireguleringer	-395	664	-156	389	-429	-323	-128	659
Resultat før skat	-257	825	-23	515	-287	-151	28	795
Resultat	-197	631	-17	402	-224	-117	22	618
Balance (ultimo)								
Investeringsjendomme m.m.	19.022	19.135	19.104	20.107	20.885	20.876	20.682	20.996
Samlede aktiver	19.415	19.291	19.249	20.306	21.128	21.200	20.952	21.165
Egenkapital	4.174	4.805	4.791	5.193	4.970	4.853	4.752	5.370
Pengestrømme								
Driftsaktiviteter	133	162	150	89	118	174	165	179
Investeringsaktiviteter	-296	82	-43	-617	-754	-113	31	51
Finansieringsaktiviteter	221	-69	60	467	73	11	-155	62

Segmentoplysninger 4. kvartal

DKK 1.000	Investerings-	Investerings-	Service	Service	Koncern	Koncern
	ejendomme	ejendomme	Service	Service	i alt	i alt
	4. kvrt.	4. kvrt.	4. kvrt.	4. kvrt.	4. kvrt.	4. kvrt.
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Nettoomsætning til eksterne kunder	240.766	241.663	60.162	46.165	300.928	287.828
Nettoomsætning mellem segmenter	6.669	3.076	26.388	28.414	0	0
Nettoomsætning 1)	247.435	244.739	86.550	74.579	300.928	287.828
Driftsomkostninger 2)	-60.027	-55.019	-80.503	-69.628	-108.873	-94.550
Bruttoresultat	187.408	189.720	6.047	4.951	192.055	193.278
Salgs- og marketingsomkostninger	-2.568	-2.377	0	0	-2.568	-2.377
Administrationsomkostninger	-22.475	-18.721	-7.185	-4.134	-28.025	-21.692
Resultat før finansielle poster (EBIT)	162.365	168.622	-1.138	817	161.462	169.209
Finansielle poster, netto	-25.933	-43.637	382	422	-25.551	-43.215
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	136.432	124.985	-756	1.239	135.911	125.994
Gevinst/tab ejendomme	315.085	419.719	0	0	315.085	419.719
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	344.122	-30.773	0	0	344.122	-30.773
Segmentresultat før skat 3)	795.639	513.931	-756	1.239	795.118	514.940
Skat af periodens resultat	-177.389	-112.794	70	-391	-177.372	-113.132
Periodens segmentresultat	618.250	401.137	-686	848	617.746	401.808
Segmentaktiver i alt 4)	21.070.564	20.228.093	254.084	236.902	21.165.047	20.305.512
Segmentforpligtelser i alt 5)	15.754.783	15.075.254	118.703	103.612	15.794.893	15.112.203
Tilgang af langfristede materielle aktiver	140.032	621.568	2.984	3.047		
Afskrivninger	2.238	2.457	1.791	1.650		
Periodens regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	1.426	424	194	9		

1) De interne elimineringer udgør t.DKK 33.057 mod t.DKK 31.490 for samme periode sidste år.

2) De interne elimineringer udgør t.DKK 31.657 mod t.DKK 30.097 for samme periode sidste år.

3) De interne elimineringer udgør t.DKK -235 mod t.DKK 230 for samme periode sidste år.

4) De interne elimineringer udgør t.DKK 159.601 mod t.DKK 159.483 for samme periode sidste år.

5) De interne elimineringer udgør t.DKK 78.593 mod t.DKK 66.663 for samme periode sidste år.

Segmentoplysninger 1.-4. kvartal

DKK 1.000	Investerings-	Investerings-	Service	Service	Koncern	Koncern
	ejendomme	ejendomme	Service	Service	i alt	i alt
	1-4. kv.	1-4. kv.	1-4. kv.	1-4. kv.	1-4. kv.	1-4. kv.
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Nettoomsætning til eksterne kunder	1.016.311	977.908	220.695	230.426	1.237.006	1.208.334
Nettoomsætning mellem segmenter	13.289	8.756	101.585	80.116	0	0
Nettoomsætning 1)	1.029.600	986.664	322.280	310.542	1.237.006	1.208.334
Driftsomkostninger 2)	-220.864	-194.571	-298.452	-290.626	-409.611	-399.769
Bruttoresultat	808.736	792.093	23.828	19.916	827.395	808.565
Salgs- og marketingsomkostninger	-9.307	-8.417	0	0	-9.307	-8.417
Administrationsomkostninger	-76.424	-76.886	-22.648	-16.606	-94.159	-90.620
Resultat før finansielle poster (EBIT)	723.005	706.790	1.180	3.310	723.929	709.528
Finansielle poster, netto	-119.822	-152.503	1.638	1.731	-118.184	-150.772
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	603.183	554.287	2.818	5.041	605.745	558.756
Gevinst/tab ejendomme	325.619	417.377	0	0	325.619	417.377
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-546.362	84.337	0	0	-546.362	84.337
Segmentresultat før skat 3)	382.440	1.056.001	2.818	5.041	385.002	1.060.470
Skat af periodens resultat	-85.245	-240.723	-727	-1.288	-85.916	-241.877
Periodens segmentresultat	297.195	815.278	2.091	3.753	299.086	818.593
Segmentaktiver i alt 4)	21.070.564	20.228.093	254.084	236.902	21.165.047	20.305.512
Segmentforpligtelser i alt 5)	15.754.783	15.075.254	118.703	103.612	15.794.893	15.112.203
Tilgang af langfristede materielle aktiver	1.051.703	917.338	7.878	16.218		
Afskrivninger	9.448	10.301	6.816	6.860		
Periodens regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	4.353	2.500	214	9		

1) De interne elimineringer udgør t.DKK 114.874 mod t.DKK 88.872 for samme periode sidste år.

2) De interne elimineringer udgør t.DKK 109.705 mod t.DKK 85.428 for samme periode sidste år.

3) De interne elimineringer udgør t.DKK 256 mod t.DKK 572 for samme periode sidste år.

4) De interne elimineringer udgør t.DKK 159.601 mod t.DKK 159.483 for samme periode sidste år.

5) De interne elimineringer udgør t.DKK 78.593 mod t.DKK 66.663 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
31. december 2016			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	20.294.328
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	115.363
Langfristede passiver			
Realkreditlån	11.972.311		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

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		0
Finansieringsinstitutter	0	1.616.226	0
Afledte finansielle instrumenter	0	-342.748	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.