



Delårsrapport for 1.-2. kvartal 2017

- Omsætning på DKK 629 mio. i første halvår 2017 (H1 2016: DKK 631 mio.)
- Driftsresultat (EBIT) på DKK 381 mio. (H1 2016: DKK 382 mio.)
- Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 302 mio. (H1 2016: DKK 314 mio.)
- Positiv regulering af de finansielle gældsforpligtelser på DKK 125 mio. (H1 2016: DKK -759 mio.)
- Resultat før skat på DKK 473 mio. (H1 2016: DKK -438 mio.)
- Nye ejendomsinvesteringer i København på DKK 1.091 mio.
- Indgåede og genforhandlede kontrakter med en årsleje på ca. DKK 100 mio. til dato, svarende til niveauet for hele 2016.
- Udlejningsprocent i København på 98,2, 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

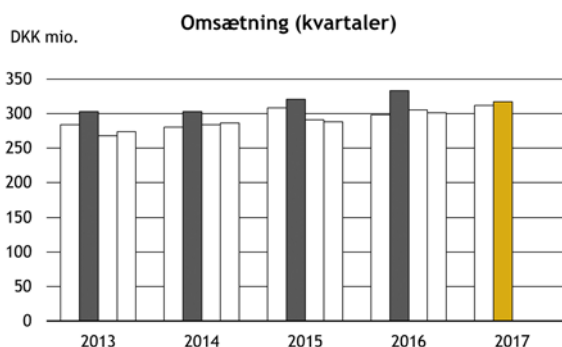
Jeudan er Danmarks største børsnoterede ejendoms- og servicevirksomhed. Koncernen investerer i og driver større kontor-, bolig- og detailejendomme i København. Koncernen tilbyder i Jeudan Servicepartner et bredt udbud af ejendomsrelaterede rådgivnings-, service- og bygningsydelser. Strategien sigter 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.	2. kvrt. 2017	2. kvrt. 2016	1.-2. kvrt. 2017	1.-2. kvrt. 2016	2016	
Resultatopgørelse						
Nettoomsætning	317	333	629	631	1.237	
Bruttoresultat	221	225	426	431	827	
Resultat før finansielle poster EBIT	200	200	381	382	724	
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	161	172	302	314	606	
Kurs- og værdireguleringer	132	-323	171	-752	-221	
Resultat før skat	293	-151	473	-438	385	
Resultat	228	-117	367	-341	299	
Balance (ultimo)						
Investeringsjendomme m.m.	21.825	20.876	21.825	20.876	20.996	
Samlede aktiver	22.007	21.200	22.007	21.200	21.165	
Egenkapital	5.870	4.853	5.870	4.853	5.370	
Forpligtelser	16.137	16.347	16.137	16.347	15.795	
Pengestrømme						
Driftsaktiviteter	160	174	277	292	636	
Investeringsaktiviteter	-145	-113	-830	-868	-785	
Finansieringsaktiviteter	279	11	677	85	-9	
Pengestrømme i alt	294	72	124	-491	-158	
Regnskabsrelaterede nøgletal						
EBVAT/gns. egenkapital*	%	2,9	3,4	5,4	6,2	11,5
Forrentning af egenkapital (ROE)*	%	4,1	-2,3	6,5	-6,8	5,7
Egenkapitalandel, ultimo	%	26,7	22,9	26,7	22,9	25,4
Rentedækning	x	4,3	6,0	4,3	4,9	5,2
Aktierelaterede nøgletal						
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	705	703	705	703	717
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK	529	438	529	438	484
Pris/indre værdi (P/BV)	X	1,33	1,61	1,33	1,61	1,48
EBIT pr. aktie (EBITPS)*	DKK	18,0	18,1	34,6	34,5	65,9
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)*	DKK	14,5	15,6	27,5	28,4	55,2
Resultat pr. aktie (EPS)*	DKK	20,5	-10,6	33,4	-30,8	27,2
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)*	DKK	14,4	15,7	25,2	26,4	57,9
Antal aktier, ultimo	1.000	11.086	11.086	11.086	11.086	11.086
Markedsværdi, ultimo	DKK mio.	7.816	7.794	7.816	7.794	7.949

* Ikke omregnet til årsbasis

Ledelsesberetning

Jeudan-Koncernens omsætning i første halvår 2017 udgjorde DKK 629 mio., hvilket er på niveau med samme periode sidste år.



Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde i første halvår 2017 DKK 302 mio. mod DKK 314 mio. for samme periode sidste år.

Resultaterne for første halvår 2017 følger forventningerne, og bestyrelsen betragter dem som tilfredsstillende.

Investeringsmarked

Interessen for velbeliggende og attraktive ejendomme i det indre København er fortsat høj. Efterspørgslen overstiger det aktuelle udbud, hvilket kombineret med lav rente og stort likviditetsoverskud i markedet fortsat påvirker priserne i opadgående retning. Der synes dog for alle segmenter at kunne spores en lidt mere afdæmpet prisudvikling end tidligere.

For nyopførte boligejendomme i Københavnsområdet 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 primært 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 lejenniveauer, der øger ejendommenes driftsresultater.

Køb/salg

Jeudan har i andet kvartal 2017 erhvervet følgende kontorejendomme, der overtages i løbet af tredje kvartal 2017: Fiolstræde 12B, Nørregade 6, Rigensgade 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 p.t. indgået aftaler om køb af ejendomme i 2017 for DKK 1.091 mio.

Jeudan har i andet kvartal 2017 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 tilbudspiligten udnyttes forventes afklaret ultimo 2017/primus 2018. Herudover har Jeudan i andet kvartal 2017 som et led i strategien solgt erhvervsejendommene Industriskellet 3, Lyngø; Industrivej 24A-K, Slangerup og Vasekær 6-8, Herlev. De samlede frasalge udgør DKK 362 mio. Jeudan har i første kvartal 2017 solgt erhvervsejendommene Karlslunde Landevej 7-9, Karlslunde; Nørregade 13, Haderslev, og Tjørne Allé 3-5, Slagelse for samlet DKK 22 mio.

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

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 med en mindre styrke end i København.

Efterspørgslen efter boligejendomme 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.

En høj udlejningsaktivitet hen over sommerperioden har medført, at der indtil primo august 2017 er indgået og genforhandlet lejekontrakter med en samlet årlig leje på ca. DKK 100 mio., hvilket svarer til niveauet for hele 2016.

Opsigelser i første halvår 2017 svarede til en årsleje på DKK 59 mio. mod DKK 37 mio. for samme periode i 2016. Flere af halvårets opsigelser, der først har økonomisk effekt i løbet af andet halvår 2017/1. halvår 2018, var ventede, da Jeudan ikke havde ledige lejemål der kunne opfylde de fraflyttende kunders ønsker.

Jeudans erhvervsudlejningsprocent i København, hvor mere end 90 % af Jeudans ejendomsportefølje er beliggende, udgjorde 98,2 ultimo juni 2017, hvilket er på niveau med ultimo 2016. Det generelle kontorudlejningsmarked i København havde ultimo juni 2017 en udlejningsprocent på 94,4 mod 95,3 ultimo 2016.

Jeudans generelle erhvervsudlejningsprocent for hele porteføljen, hvor 98 % er beliggende i Region Hovedstaden, udgjorde ultimo juni 2017 95,1 mod 94,3 ultimo 2016. Det generelle kontorudlejningsmarked i Storkøbenhavn havde ultimo juni 2017 en udlejningsprocent på 88,6 mod 88,0 ultimo 2016.

Investerings ejendomme

Lejeindtægter m.v. udgjorde i første halvår 2017 DKK 532 mio. mod DKK 527 mio. i samme periode sidste år.

Ejendommenes *driftsomkostninger* udgjorde i første halvår 2017 DKK 115 mio. mod DKK 107 mio. i samme periode sidste år, hvorefter segmentets *bruttoresultat* udgjorde DKK 418 mio. i første halvår 2017 mod DKK 421 mio. for samme periode sidste år.

Service

Aktivitetsniveauet i Jeudan Servicepartner var i første halvår 2017 som forventet, og *omsætningen* blev på DKK 178 mio. mod DKK 162 mio. for samme periode sidste år.

Drifts- og produktionsomkostningerne udgjorde DKK 165 mio. i første halvår 2017 mod DKK 149 mio. samme periode sidste år, hvorefter *bruttoresultatet* udgjorde DKK 13 mio. for første halvår 2017, svarende til niveauet for samme periode sidste år.

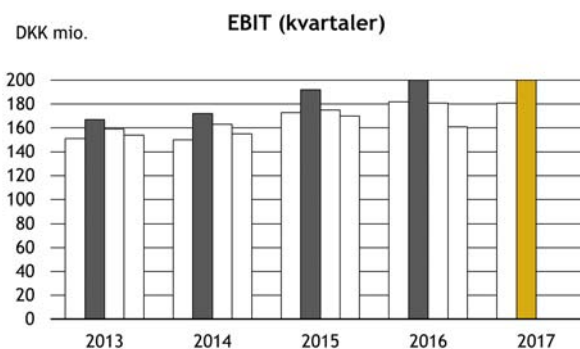
Koncern

Koncernens *salgs- og marketingomkostninger* udgjorde i første halvår 2017 DKK 5 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.

Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde i første halvår 2017 DKK 40 mio. mod DKK 45 mio. for samme periode sidste år.

Koncernens *resultat før finansielle poster* (EBIT) udgjorde herefter i første halvår 2017 DKK 381 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.

Koncernens EBIT er på niveau med samme periode sidste år, selvom Jeudan netto har øget de samlede ejendomsinvesteringer de seneste 12 måneder. I denne periode har Jeudan frasolgt ejendomme udenfor København og øget ejendomsinvesteringer i København i tråd med den vedtagne strategi. Ændringen i Koncernens ejendomsportefølje reducerer imidlertid EBIT, da frasalg udenfor København sker til højere afkast (høj risiko) end nyinvesteringerne i København. Herudover er nogle ejendomme under ombygning til nye kunder og har derfor ikke oppebåret lejeindtægter i første halvår 2017.

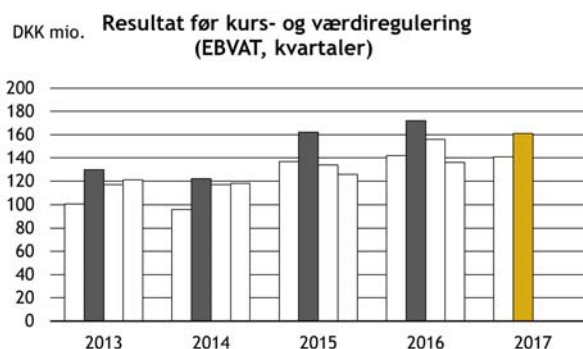


EBIT pr. aktie blev i første halvår 2017 på DKK 34,6, hvilket svarer til niveauet for samme periode sidste år.

De finansielle poster (netto) udgjorde DKK -78 mio. mod DKK -68 mio. for samme periode sidste år. Stigningen kan primært henføres til 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 halvår 2017 DKK 302 mio. mod DKK 314 mio. for samme periode sidste år.

Resultatet (EBVAT) pr. aktie blev hermed DKK 27,5 i første halvår 2017 mod DKK 28,4 i første halvår 2016.



Kurs- og værdireguleringer

Ved udgangen af hvert kvartal vurderes ejendommenes dagsværdi på grundlag af udviklingen i ejendommenes nettoresultat, reservationer til besluttede ombygninger og ejendommenes 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. Ge-

vinst/tab på ejendomme relaterer sig til periodens salg/betingede salg af ejendomme og udgør en gevinst på DKK 46 mio. for første halvår 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. juni 2017 er der opgjort en positiv regulering af de finansielle gældsforpligtelser på DKK 125 mio. mod en negativ regulering for samme periode året før på DKK 759 mio.

Resultatet før skat udgjorde herefter DKK 473 mio. i første halvår 2017 mod DKK -438 mio. for samme periode sidste år.

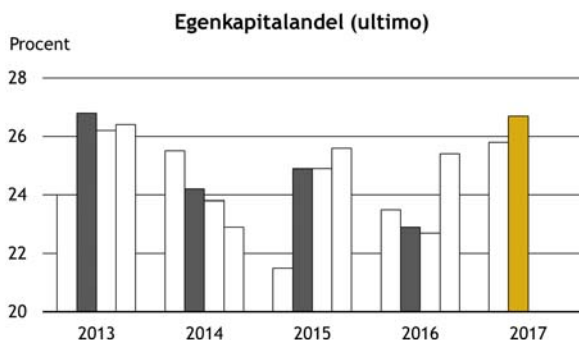
Efter skat blev periodens resultat for første halvår 2017 DKK 367 mio. mod DKK -341 mio. i samme periode sidste år.

Balancen

Ejendomme inkl. igangværende projekter og forudbetalinger for investeringsejendomme udgjorde ultimo juni 2017 DKK 21,8 mia. mod DKK 20,9 mia. på samme tidspunkt sidste år og DKK 21 mia. ved årsskiftet.

De materielle aktiver blev netto forøget med DKK 831 mio. i første halvår 2017. Forøgelsen kan primært henføres til periodens køb af ejendomme og afholdte omkostninger ved igangværende byggeprojekter og i mindre omfang forbedringer af investeringsejendomme.

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



Egenkapitalandelen udgjorde 26,7 % ultimo juni 2017 mod 25,4 % ved årsskiftet. Jeudan har hermed en yderligere opkøbskapacitet i niveauet DKK 2 mia.

De langfristede forpligtelser udgjorde DKK 15,1 mia. pr. 30. juni 2017 mod DKK 14,8 mia. pr. 30. juni 2016 og DKK 14,6 mia. ved årsskiftet. Stigningen siden årsskiftet kan primært henføres til optagelse af realkreditfinansiering i tilkøbte ejendomme samt ændring i udskudt skat.

De kortfristede forpligtelser udgjorde DKK 1,0 mia. pr. 30. juni 2017 mod DKK 1,6 mia. pr. 30. juni 2016 og DKK 1,2 mia. ved årsskiftet. Faldet siden årsskiftet kan henføres til et lavere træk på Jeudans driftskreditter.

Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen *før ændring i driftskapitalen* udgjorde i første halvår 2017 DKK 299 mio. mod DKK 319 mio. for samme periode sidste år.

Efter ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 277 mio. mod DKK 292 mio. for samme periode sidste år, svarende til DKK 25,2 pr. aktie i første halvår 2017 mod DKK 26,4 pr. aktie i første halvår 2016.

Likviditetspåvirkningen fra *investeringsaktiviteterne*, der primært kan henføres til periodens ejendoms køb og igangværende projekter, udgjorde DKK -830 mio. mod DKK -868 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* udgjorde DKK 677 mio. i første halvår 2017 mod DKK 85 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 124 mio. i første halvår 2017 mod DKK -491 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetsberedskabet (inkl. trækingsrettigheder) udgjorde DKK 1.042 mio. pr. 30. juni 2017 mod DKK 656 mio. ultimo juni 2016 og DKK 989 mio. ved årsskiftet.

Begivenheder efter 30. juni 2017

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter 30. juni 2017, 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 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 2016.

Bilag

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

Finanskalender

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. juni 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. juni 2017 samt af resultatet af Koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. juni 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, 24. august 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	2. kv. 2017	2. kv. 2016	1.-2. kv. 2017	1.-2. kv. 2016	2016
Nettoomsætning	316.893	333.230	629.121	631.412	1.237.006
Driftsomkostninger	-95.620	-107.814	-202.894	-200.774	-409.611
Bruttoresultat	221.273	225.416	426.227	430.638	827.395
Salgs- og marketingomkostninger	-2.894	-1.923	-5.308	-3.943	-9.307
Administrationsomkostninger	-18.338	-23.647	-40.281	-45.198	-94.159
Resultat før finansielle poster (EBIT)	200.041	199.846	380.638	381.497	723.929
Finansielle indtægter	9.579	6.974	13.233	13.542	26.656
Finansielle omkostninger	-48.411	-34.424	-91.702	-81.179	-144.840
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	161.209	172.396	302.169	313.860	605.745
Gevinst/tab ejendomme	50.225	7.078	45.626	7.078	325.619
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	81.503	-330.573	125.144	-759.178	-546.362
Resultat før skat	292.937	-151.099	472.939	-438.240	385.002
Skat af periodens resultat	-65.325	33.696	-105.465	97.728	-85.916
Periodens resultat	227.612	-117.403	367.474	-340.512	299.086
Periodens resultat pr. aktie (DKK)	20,53	-10,61	33,43	-30,77	27,24
Periodens resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	20,53	-10,61	33,43	-30,77	27,24
Totalindkomstopgørelse					
DKK 1.000	2. kv. 2017	2. kv. 2016	1.-2. kv. 2017	1.-2. kv. 2016	2016
Periodens resultat	227.612	-117.403	367.474	-340.512	299.086
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0
Totalindkomst	227.612	-117.403	367.474	-340.512	299.086

Balance

DKK 1.000	30. jun. 2017	30. jun. 2016	31. dec. 2016
-----------	------------------	------------------	------------------

Aktiver

Materielle aktiver:

Investeringsejendomme	21.095.563	20.146.415	20.294.328
Igangværende projekter, investeringsejendomme	127.175	142.872	115.363
Forudbetaling for investeringsejendomme	602.734	586.435	586.435
Driftsmateriel og inventar	39.368	38.211	37.656
Materielle aktiver i alt	21.864.840	20.913.933	21.033.782

Langfristede aktiver i alt	21.864.840	20.913.933	21.033.782
-----------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Tilgodehavender:

Indestående Grundejernes Investeringsfond	10.732	10.996	11.104
Igangværende arbejder	58.873	47.533	67.074
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	20.579	28.375	21.230
Selskabsskat	1	27.615	0
Andre tilgodehavender	25.032	17.573	13.314
Periodeafgrænsningsposter	24.676	28.694	8.396
Tilgodehavender i alt	139.893	160.786	121.118

Likvide beholdninger	2.013	125.537	10.147
----------------------	-------	---------	--------

Kortfristede aktiver i alt	141.906	286.323	131.265
-----------------------------------	----------------	----------------	----------------

AKTIVER I ALT	22.006.746	21.200.256	21.165.047
----------------------	-------------------	-------------------	-------------------

DKK 1.000	30. jun. 2017	30. jun. 2016	31. dec. 2016
Passiver			
Egenkapital:			
Aktiekapital	1.108.645	1.108.645	1.108.645
Overført resultat	4.761.174	3.744.152	4.261.509
Egenkapital i alt	5.869.819	4.852.797	5.370.154
Langfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	12.438.815	12.154.288	11.943.410
Finansieringsinstitutter	1.438.393	1.653.972	1.538.370
Deposita	157.755	168.470	154.191
Udskudt skat	1.077.621	802.194	978.604
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	14.431	15.188	14.473
Langfristede forpligtelser i alt	15.127.015	14.794.112	14.629.048
Kortfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	77.099	143.502	82.071
Finansieringsinstitutter	607.591	1.102.535	758.774
Deposita	147.047	133.180	141.052
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	149	152	142
Modtagne forudbetalinger fra kunder	30.513	25.474	71.592
Leverandørgæld	79.769	78.001	34.162
Selskabsskat	0	0	2.837
Anden gæld	41.203	42.400	48.328
Periodeafgrænsningsposter	26.541	28.103	26.887
Kortfristede forpligtelser i alt	1.009.912	1.553.347	1.165.845
Forpligtelser i alt	16.136.927	16.347.459	15.794.893
PASSIVER I ALT	22.006.746	21.200.256	21.165.047

Egenkapitalopgørelse

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	-	-340.512	-340.512
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	-340.512	-340.512
Egenkapital 30. juni 2016	1.108.645	3.744.152	4.852.797
Periodens resultat	-	639.598	639.598
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	639.598	639.598
Køb af egne aktier	-	-122.241	-122.241
Egenkapital 31. december 2016	1.108.645	4.261.509	5.370.154
Periodens resultat	-	367.474	367.474
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	367.474	367.474
Salg af egne aktier	-	132.191	132.191
Egenkapital 30. juni 2017	1.108.645	4.761.174	5.869.819

* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 30. juni 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	2. kvrt. 2017	2. kvrt. 2016	1.-2. kvrt. 2017	1.-2. kvrt. 2016	2016
Resultat før finansielle poster (EBIT)	200.041	199.846	380.638	381.497	723.929
Modtagne finansielle indtægter	9.579	6.974	13.233	13.542	26.656
Betalte finansielle omkostninger	-49.442	-34.073	-94.358	-79.629	-144.935
Regnskabsmæssige afskr./nedskr.	4.553	3.789	9.100	7.599	15.887
Modtaget/betalt selskabsskat	0	0	-9.286	-4.275	18.942
Pengestrømme før ændring i driftskapital	164.731	176.536	299.327	318.734	640.479
Ændring i driftskapital:					
Tilgodehavender	25.729	41.299	-18.774	-28.598	-15.345
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	-311	3.063	-35	3.375	2.982
Leverandørgæld m.m.	-30.252	-47.388	-3.805	-1.218	7.418
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	159.897	173.510	276.713	292.293	635.534
Igangværende projekter investeringsejendomme	-73.861	-51.590	-114.260	-93.632	-178.713
Forbedringer investeringsejendomme	-10.100	-17.603	-20.280	-26.760	-51.855
Køb af investeringsejd. med fradrag af dep.	-21.022	0	-669.305	-141.274	-222.432
Forudbetaling for investeringsejendomme	-16.299	0	-16.299	-586.435	-586.435
Salg af investeringsejd. med fradrag af dep.	-31.103	83.443	-8.805	83.443	249.776
Likvide beholdninger som er deponeret/frigivet	10.700	-123.203	8.170	-97.908	16.795
Driftsmateriel og inventar, netto	-3.192	-3.555	-9.433	-5.471	-12.164
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt	-144.877	-112.508	-830.212	-868.037	-785.028
Optagelse af realkreditlån	393.036	501.510	776.189	649.029	3.107.645
Optagelse af lån hos finansieringsinstitutter	0	1.376.762	0	1.376.762	1.376.762
Indfrielse af realkreditlån	-24.344	-590.758	-56.208	-590.773	-2.850.596
Indfrielse af lån hos finansieringsinstitutter	-12.694	-1.193.410	-12.694	-1.193.410	-1.193.410
Afdrag på realkreditlån	-19.438	-23.058	-47.797	-47.064	-88.007
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-57.353	-61.370	-114.971	-113.737	-239.662
Modtagne deposita, netto	92	877	321	4.211	1.027
Køb af egne aktier	0	0	0	0	-122.241
Salg af egne aktier	0	0	132.191	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt	279.299	10.553	677.031	85.018	-8.482
Pengestrømme i alt	294.319	71.555	123.532	-490.726	-157.976
Likviditet 1. januar	-697.020	-930.538	-526.233	-368.257	-368.257
Likviditet 30. juni	-402.701	-858.983	-402.701	-858.983	-526.233

DKK 1.000	2. kvrt. 2017	2. kvrt. 2016	1.-2. kvrt. 2017	1.-2. kvrt. 2016	2016
Specifikation:					
Likvide beholdninger ifølge regnskab	2.013	125.537	2.013	125.537	10.147
Likvide beholdninger som er deponeret	-330	-123.203	-330	-123.203	-8.500
Træk på driftskreditter	-404.384	-861.317	-404.384	-861.317	-527.880
Likviditet 30. juni	-402.701	-858.983	-402.701	-858.983	-526.233
Kreditfaciliteter	1.445.000	1.515.000	1.445.000	1.515.000	1.515.000
Finansielle reserver 30. juni	1.042.299	656.017	1.042.299	656.017	988.767

Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	3. kvrt. 2015	4. kvrt. 2015	1. kvrt. 2016	2. kvrt. 2016	3. kvrt. 2016	4. kvrt. 2016	1. kvrt. 2017	2. kvrt. 2017
Resultatopgørelse								
Nettoomsætning	291	288	298	333	305	301	312	317
Bruttoresultat	199	193	205	225	205	192	205	221
Resultat før finansielle poster	175	169	182	200	181	161	181	200
Resultat før kurs- og værdireg.	133	126	142	172	156	136	141	161
Kurs- og værdireguleringer	-156	389	-429	-323	-128	659	39	132
Resultat før skat	-23	515	-287	-151	28	795	180	293
Resultat	-17	402	-224	-117	22	618	139	228
Balance (ultimo)								
Investeringsejendomme m.m.	19.104	20.107	20.885	20.876	20.682	20.996	21.679	21.825
Samlede aktiver	19.249	20.306	21.128	21.200	20.952	21.165	21.899	22.007
Egenkapital	4.791	5.193	4.970	4.853	4.752	5.370	5.642	5.870
Pengestrømme								
Driftsaktiviteter	150	89	119	174	165	179	117	160
Investeringsaktiviteter	-43	-617	-755	-113	31	51	-685	-145
Finansieringsaktiviteter	60	467	74	11	-155	62	398	279

Segmentoplysninger 2. kvartal

DKK 1.000	Investerings-	Investerings-	Service	Service	Koncern	Koncern
	ejendomme	ejendomme	Service	Service	i alt	i alt
	2. kvrt.	2. kvrt.	2. kvrt.	2. kvrt.	2. kvrt.	2. kvrt.
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Nettoomsætning til eksterne kunder	272.496	271.196	44.397	62.034	316.893	333.230
Nettoomsætning mellem segmenter	3.425	3.303	47.836	23.595	0	0
Nettoomsætning 1)	275.921	274.499	92.233	85.629	316.893	333.230
Driftsomkostninger 2)	-58.173	-55.113	-86.099	-78.178	-95.620	-107.814
Bruttoresultat	217.748	219.386	6.134	7.451	221.273	225.416
Salgs- og marketingsomkostninger	-2.894	-1.923	0	0	-2.894	-1.923
Administrationsomkostninger	-15.496	-19.560	-4.893	-4.947	-18.338	-23.647
Resultat før finansielle poster (EBIT)	199.358	197.903	1.241	2.504	200.041	199.846
Finansielle poster, netto	-39.192	-27.853	360	403	-38.832	-27.450
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	160.166	170.050	1.601	2.907	161.209	172.396
Gevinst/tab ejendomme	50.225	7.078	0	0	50.225	7.078
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	81.503	-330.573	0	0	81.503	-330.573
Segmentresultat før skat 3)	291.894	-153.445	1.601	2.907	292.937	-151.099
Skat af periodens resultat	-65.092	34.218	-357	-648	-65.325	33.696
Periodens segmentresultat	226.802	-119.227	1.244	2.259	227.612	-117.403
Segmentaktiver i alt 4)	21.922.361	21.119.086	182.062	174.503	22.006.746	21.200.256
Segmentforpligtelser i alt 5)	16.094.715	16.309.788	43.104	38.353	16.136.927	16.347.459
Tilgang af langfristede materielle aktiver	124.414	71.395	1.683	2.143		
Afskrivninger	2.763	2.263	1.829	1.680		
Periodens regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	-99	1.103	-65	4		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 51.261 mod t.DKK 26.898 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 48.652 mod t.DKK 25.477 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 558 mod t.DKK 561 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 97.677 mod t.DKK 93.333 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 892 mod t.DKK 682 for samme periode sidste år.

Segmentoplysninger 1.-2. kvartal

DKK 1.000	Investerings-	Investerings-	Service	Service	Koncern	Koncern
	ejendomme	ejendomme	Service	Service	i alt	i alt
	1-2. kvrt.	1-2. kvrt.	1-2. kvrt.	1-2. kvrt.	1-2. kvrt.	1-2. kvrt.
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Nettoomsætning til eksterne kunder	525.477	523.292	103.644	108.120	629.121	631.412
Nettoomsætning mellem segmenter	6.961	4.182	73.995	53.769	0	0
Nettoomsætning 1)	532.438	527.474	177.639	161.889	629.121	631.412
Driftsomkostninger 2)	-114.776	-106.723	-165.011	-149.171	-202.894	-200.774
Bruttoresultat	417.662	420.751	12.628	12.718	426.227	430.638
Salgs- og marketingsomkostninger	-5.308	-3.943	0	0	-5.308	-3.943
Administrationsomkostninger	-33.653	-37.203	-9.772	-10.285	-40.281	-45.198
Resultat før finansielle poster (EBIT)	378.701	379.605	2.856	2.433	380.638	381.497
Finansielle poster, netto	-79.189	-68.466	720	829	-78.469	-67.637
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	299.512	311.139	3.576	3.262	302.169	313.860
Gevinst/tab ejendomme	45.626	7.078	0	0	45.626	7.078
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	125.144	-759.178	0	0	125.144	-759.178
Segmentresultat før skat 3)	470.282	-440.961	3.576	3.262	472.939	-438.240
Skat af periodens resultat	-104.873	98.334	-797	-727	-105.465	97.728
Periodens segmentresultat	365.409	-342.627	2.779	2.535	367.474	-340.512
Segmentaktiver i alt 4)	21.922.361	21.119.086	182.062	174.503	22.006.746	21.200.256
Segmentforpligtelser i alt 5)	16.094.715	16.309.788	43.104	38.353	16.136.927	16.347.459
Tilgang af langfristede materielle aktiver	841.094	851.506	3.351	3.715		
Afskrivninger	5.718	4.566	3.649	3.292		
Periodens regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	1.192	2.096	-41	16		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 80.956 mod t.DKK 57.951 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 76.893 mod t.DKK 55.120 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 919 mod t.DKK 541 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 97.677 mod t.DKK 93.333 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 892 mod t.DKK 682 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. juni 2017			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	21.095.563
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	127.175
Langfristede passiver			
Realkreditlån	12.630.277	0	0
Finansieringsinstitutter	0	1.438.393	0
Afledte finansielle instrumenter	0	-191.462	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	77.099	0	0
Finansieringsinstitutter	0	203.207	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	12.707.376	1.450.138	21.222.738

30. juni 2016

Langfristede aktiver

Investeringsejendomme	0	0	20.146.415
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	142.872

Langfristede passiver

Realkreditlån	11.934.008	0	0
---------------	------------	---	---

Finansieringsinstitutter	0	1.653.972	0
Afledte finansielle instrumenter		220.280	
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	143.502	0	0
Finansieringsinstitutter	0	241.218	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	12.077.510	2.115.470	20.289.287
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	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	679.937	115.993
Tilgang forbedring	26.112	0
Overførsel	99.336	-99.336
Afgang	-54.150	-4.845
Værdiregulering	50.000	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	21.095.563	127.175
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2016	19.901.372	205.576
Tilgang, køb	142.166	95.130
Tilgang forbedring	27.087	0
Overførsel	155.661	-155.661
Afgang	-79.871	-2.173
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	20.146.415	142.872
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
