

RAPPORT FOR 1.-3. KVARTAL 2019

- Omsætning på DKK 1.188 mio. (Q1-Q3 2018: DKK 1.211 mio.)
- Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 552 mio. (Q1-Q3 2018: DKK 508 mio.) – vækst på 9 %
- Udviklingen på ejendomsmarkedet medfører positiv værdiregulering af ejendomme m.m. med DKK 1.036 mio. – uændret som ved halvåret - svarende til 4,0 % af den samlede ejendomsværdi (Q1-Q3 2018: DKK -3 mio.)
- Faldende renteniveau medfører regulering af de finansielle gældsforpligtelser på DKK -1.417 mio. (Q1-Q3 2018: DKK -26 mio.). Siden 30. september 2019 er reguleringen forbedret med ca. DKK 400 mio.
- Nye ejendomsinvesteringer i 2019 på DKK 0,7 mia.
- Porteføljen af renteaftaler på ca. DKK 11 mia. er omlagt til lavere renteniveau i 2019. Seneste omlægning i august medfører en vægtet rentesats på -0,03 % p.a. og løbetid på ca. 10 år
- Jeudan fastholder de i august opjusterede forventninger for hele 2019 til et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 720-750 mio. (2018: DKK 655 mio.). Omsætningen forventes uændret på niveau med 2018 (2018: DKK 1.583 mio.)

”Vi aflægger i dag et regnskab for de første tre kvartaler med et tilfredsstillende resultat. Vores resultat før kurs- og værdireguleringer stiger med 9 % i en periode med et konkurrencepræget udlejningsmarked. Det underbygger vores forventninger om en fortsat positiv udvikling i EBVAT i 2020. Siden 30. september er renten steget, hvilket har forbedret regulering af de finansielle gældsforpligtelser med ca. DKK 400 mio. Med et forventet EBVAT i Q4 på DKK 170 – 200 mio. og et uændret rente- og afkastniveau vil vi komme ganske pænt ud af 2019” siger adm. direktør Per W. Hallgren.

Per W. Hallgren udtaler videre, *”vi konstaterer fortsat et solidt udlejningsmarked med en pæn tilgang af nye kunder. Vi fornemmer dog tiltagende ønsker til kvalitet i indretning og stand, og forventninger til fleksibilitet i vilkår. Denne udvikling forventer vi vil styrke Jeudans markedsposition. På investeringsmarkedet overstiger en høj efterspørgsel fortsat udbuddet. I det lys ser vi med tilfredshed på vores gennemførte ejendomsinvesteringer for DKK 0,7 mia. i det centrale København i år. Herudover foretager vi betydelige årlige investeringer i vores eksisterende ejendoms masse og i byrum i København for at medvirke til udviklingen af den by, hvor vores investeringer er koncentreret.”*

Yderligere oplysninger:
Per W. Hallgren, adm. direktør, tlf. 3947 9102

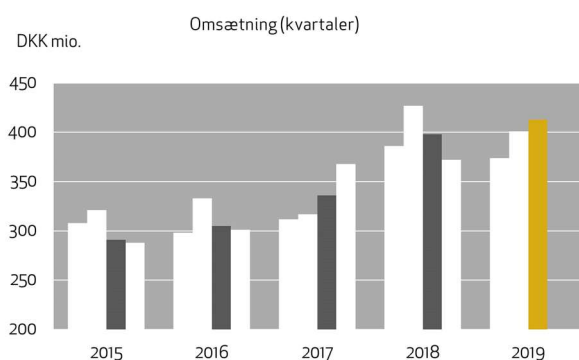
Jeudan A/S, Bredgade 30, 1260 København K

DKK mio.	3. kvrt. 2019	3. kvrt. 2018	1.-3. kvrt. 2019	1.-3. kvrt. 2018	2018	
Resultatopgørelse						
Nettoomsætning	413	398	1.188	1.211	1.583	
Bruttoresultat	251	240	731	725	954	
Resultat før finansielle poster EBIT	218	212	637	638	834	
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	191	167	552	508	655	
Kurs- og værdireguleringer	-476	59	-381	-29	111	
Resultat før skat	-285	226	171	479	766	
Resultat	-222	176	133	373	597	
Balance (ultimo)						
Investeringsjendomme m.m.	25.697	23.804	25.697	23.804	24.027	
Samlede aktiver	26.278	24.004	26.278	24.004	24.263	
Egenkapital	6.707	6.484	6.707	6.484	6.707	
Forpligtelser	19.571	17.520	19.571	17.520	17.556	
Pengestrømme						
Driftsaktiviteter	153	172	471	476	590	
Investeringsaktiviteter	-279	-151	-942	-513	-536	
Finansieringsaktiviteter	226	-60	687	-231	-346	
Pengestrømme i alt	100	-39	216	-268	-292	
Regnskabsrelaterede nøgletal						
EBVAT/gns. egenkapital*	%	2,9	2,6	8,3	8,1	10,2
Forrentning af egenkapital (ROE)*	%	-3,3	2,8	2,0	5,9	9,3
Egenkapitalandel, ultimo	%	25,5	27,0	25,5	27,0	27,6
Rentedækning	x	7,9	4,6	7,4	4,8	4,6
Aktierelaterede nøgletal						
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	1.130	976	1.130	976	946
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK	605	585	605	585	605
Pris/indre værdi (P/BV)	X	1,87	1,67	1,87	1,67	1,56
EBIT pr. aktie (EBITPS)*	DKK	19,7	19,1	57,4	57,6	75,2
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)*	DKK	17,3	15,1	49,8	45,8	59,1
Resultat pr. aktie (EPS)*	DKK	-20,0	15,9	12,0	33,7	53,8
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)*	DKK	13,8	15,5	42,5	43,0	53,2
Antal aktier, ultimo	1.000	11.086	11.086	11.086	11.086	11.086
Markedsværdi, ultimo	DKK mio.	12.528	10.820	12.528	10.820	10.488

* Ikke omregnet til årsbasis

LEDELSESBERETNING

Omsætningen i første til tredje kvartal 2019 udgjorde DKK 1.188 mio. mod DKK 1.211 mio. i samme periode sidste år. Udviklingen dækker over en vækst i ejendomsomsætningen og et mindre fald i omsætningen fra Service.



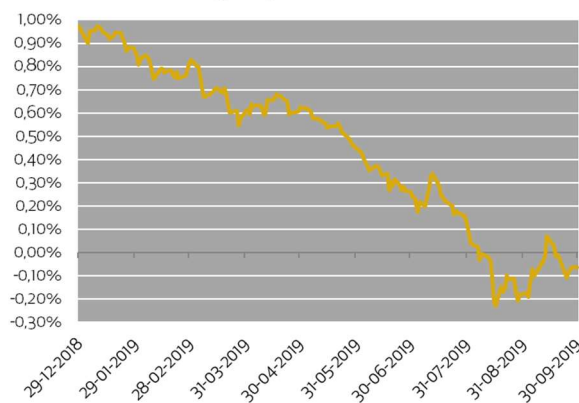
Resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde DKK 637 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde DKK 552 mio. mod DKK 508 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 9 %.

Resultatet følger forventningen, og bestyrelsen betragter det som tilfredsstillende.

Markedet for primære kontorejendomme har i 2019 været præget af et fortsat faldende afkastniveau, der kan henføres til en høj efterspørgsel efter velbeliggende kontorejendomme fra såvel indenlandske som udenlandske kapitalstærke investorer. Det i 2019 fortsat faldende og lave renteniveau har forstærket denne udvikling. Jeudan reducerede på den baggrund afkastprocenterne på en stor del af Koncernens ejendomme i Indre By i København ved halvåret 2019. Den samlede værdiregulering inkl. gevinst ved salg af ejendomme for første til tredje kvartal 2019 andrager DKK 1.036 mio., svarende til 4,0 % af den samlede ejendoms-værdi. Ejendomsporteføljen har herefter et gennemsnitligt afkast på 4,3 % mod 4,5 % ved årsskiftet.

10-årig swaprente 1.-3. kvartal 2019



Et faldende renteniveau gennem 2019 medfører negative kursreguleringer af de finansielle gældsforpligtelser m.m. ved udgangen af september 2019 på DKK 1.417 mio. mod en negativ regulering for samme periode sidste år på DKK 26 mio. Jeudan har senest i august 2019 gennemført en omlægning af renteaftaler for ca. DKK 11 mia. til lavere rente. Afdækningsprocenten er fastholdt på ca. 81 af de finansielle gældsforpligtelser over en gennemsnitlig periode på 10 år og med en vægтет rentesats på -0,03 %.

Trods rentefald for den 10-årige rente på ca. 1 %-point siden årsskiftet og frem til ultimo september forventer Jeudan fortsat et pænt resultat for 2019. En udvikling der viser robustheden i Jeudans forretningsmodel, der har været uforandret gennem mange år.

I perioden efter 30. september er renten steget, hvilket har forbedret reguleringen af gældsforpligtelserne med ca. DKK 400 mio.

Investeringsmarked

Interessen for velbeliggende og attraktive ejendomme med stabilt cash flow i det indre København er fortsat høj, hvor efterspørgslen fortsat overstiger det aktuelle udbud. Dette kombineret med et lavt renteniveau samt et stort likviditetsoverskud i markedet fastholder generelt priserne på et relativt højt niveau.

Omsætningen af gode kvalitetsejendomme i det centrale København har i første til tredje kvartal 2019 været lavere end de seneste to år. Der har ved halvåret 2019 været en nedgang i transaktionsvolumen på ca.

30 % sammenlignet med samme periode sidste år, og tredje kvartal 2019 indikerer et fortsat lavere niveau. En væsentlig del af dette fald kan henføres til boligejendomme, blandt andet afledt af usikkerheden omkring fremtiden for boligreguleringslovens § 5.2 og færre nye boligprojekter.

Det er Jeudans opfattelse, at et fald i omsætningen for kontorejendomssegmentet ikke skyldes manglende investorefterspørgsel men mere et manglende udbud af attraktive investeringsmuligheder med et relativt sikkert afkastpotentiale.

Kontorejendomme vurderes som en mere stabil investering end andre segmenter, da blandt andet aktuelt høje udlejningsprocenter medfører et stabilt cashflow. Der spores stor interesse fra såvel indenlandske som udenlandske investorer, og i 2019 er den udenlandske efterspørgsel steget blandt en række af de største globale kapitalfonde og pensionskasser.

Kommende nybyggerier kombineret med en beskeden udvikling i behovet for nye arbejdspladser kan på sigt medføre stagnerende lejeniveauer i København og påvirke markedets samlede udlejningsprocenter de kommende år. Jeudan vurderer dog fortsat risikoen forbundet med investering i kontorejendomme som moderat i forhold til de aktuelle og faldne afkastkrav.

Generelt efterspørger mange erhvervs kunder i dag større fleksibilitet både i forhold til aftaleforhold og skalering af kontorarealer, hvor Jeudan allerede for år tilbage har tilpasset aftaleforhold og med sin store tilstedeværelse i det centrale København kan tilbyde kontorfaciliteter og kontorfællesskaber i Indre By svarende til et multibrugerhus.

Samlet set har Jeudan konstateret et marked for primære kontorejendomme præget af faldende afkast i 2019, der er foranlediget af den stærke efterspørgsel efter velbeliggende kontorejendomme fra såvel indenlandske som udenlandske kapitalstærke investorer. Det i 2019 fortsat faldende og lave renteniveau har forstærket denne udvikling.

Detalejendomme påvirkes af udviklingen i nethandel og i nogen grad af ændrede indkøbsmønstre. Konsekvenserne vil influere på efterspørgslen og hvilke butikstyper der i fremtiden efterspørges. Nethandlen forventes fortsat at påvirke detailbranchen negativt, hvorfor lønsomheden i detailbutikker generelt forventes at aftage. Risikoen ved investering i detailejendomme anses derfor som stigende, hvilket forventeligt vil afføde højere afkastkrav og dermed afmatning i priserne for detailejendomme. Jeudans portefølje indeholder kun ganske få ejendomme/lejemål i dette segment.

Investering i boligejendomme påvirkes blandt andet af befolkningstilvækst og flyttemønstre. Nettotilflytningen til København fra andre kommuner har de seneste 3-4 år været lav (i perioder negativ), hvorfor den positive befolkningstilvækst i København relaterer sig til fødselsoverskud samt nettoindvandring fra udlandet. Mange studerende (også fra udlandet) flytter til København, og der ses en tendens til at en del flytter igen omkring 30 års-alderen.

Usikkerheden omkring boligreguleringslovens § 5.2 samt en fortsat høj byggeaktivitet, blandt andet drevet af forventningerne til befolkningstilvæksten, kan skabe en stigende risiko på markedet for boligejendomme, hvis den konstaterede, begyndende tomgang i visse områder vokser. Afkastniveauet for nye boligejendomme i dele af København afspejler efter Jeudans vurdering aktuelt ikke den underliggende risikoprofil. Specielt risikoen ved nye større boliger anses for stor i forhold til mindre boliger, idet segmentet i udviklingsområderne oplever stigende tomgang. Jeudans portefølje indeholder kun ganske få ejendomme i dette segment.

Den underliggende bekymring for recession hos investorerne ses dermed aktuelt ikke at påvirke prissætningen på primære kontor- og boligejendomme.

Køb/salg

Jeudan har i 2019 indgået aftale om erhvervelse af fem kontor- og boligejendomme i København K beliggende Amaliegade 15, Amaliegade 16, Amaliegade 45/Esplanaden 46, Gothersgade 103 og Nørre Voldgade 94-96,

parkeringsanlægget Christiansbro Parkering, København K samt ejendommen Rygaards Allé 131 på Østerbro. Den samlede købesum andrager DKK 716 mio., svarende til DKK 26.650 pr. m² og et gennemsnitligt afkast på 4,2 %.

Jeudan har i 2019 indgået aftale om salg af en kontor-ejendom på Valhøjs Allé 158, Rødovre, en erhvervsejerlejlighed på Frederiksborgvej 10, København NV, to erhvervsejerlejligheder på Bibliotekvej 53A-55A, Hvidovre, en grund på Herstedøstervej 15, Glostrup, ligesom salget af Amager Boulevard 115 er blevet endeligt effektueret ved et salg af datterselskabet Jeudan XI ApS. Samlede salgssummer andrager DKK 373 mio.

Jeudan forfølger hermed fortsat strategien om yderligere investeringer i København og frasalg af ejendomme udenfor København. Jeudan er løbende i drøftelser om potentielle ejendomsinvesteringer i tråd med denne strategi.

Udlejning

De første ni måneder af 2019 har budt på en fornuftig interesse for Jeudans ledige lejemål. Jeudans relativt høje udlejningsprocent i København har dog også medført, at det i perioder er vanskeligt at opfylde eksisterende kunders ændrede lokalebehov og potentielle kunders efterspørgsel.

En manglende opfyldelse af eksisterende kunders ændrede lokalebehov kombineret med statens udflytningsprojekter har allerede og vil også i 2020 føre til en lavere udlejningsprocent. Dette medfører dog også, at der kan opstå muligheder for at opfylde flere eksisterende og potentielle kunders lokalebehov og ønsker om at blive kunde i Jeudan. Herudover kan det medføre en positiv justering af lejeniveauet.

Udenfor København har udviklingen ikke samme styrke som i København, men der fornemmes fortsat en positiv interesse for ledige lejemål i visse områder.

Efterspørgslen efter boliglejemål i København har i en årrække været høj, hvilket kombineret med andre faktorer har medført en høj byggeaktivitet med opførelse af et betydeligt antal boligejendomme. Lejeniveauet har gennem flere år haft pæne stigningstakter. Det er

dog Jeudans opfattelse, at markedet for nye større boliglejemål i udviklingsområderne er ved at være mættet, og Jeudan ser en risiko for stigende tomgang og/eller en reduktion i lejeniveauet. I det centrale København konstateres fortsat en efterspørgsel, om end den er mindre end tidligere, og kravene til supplerende ydelser, lempeligere vilkår m.m. synes også på indtog.

Jeudan har i første til tredje kvartal 2019 indgået og genforhandlet lejekontrakter med en årlig leje på DKK 112 mio., hvoraf genforhandlinger andrager DKK 33 mio. Samme periode sidste år udgjorde indgåede og genforhandlede lejekontrakter en årlig leje på DKK 101 mio.

Opsigelser i første til tredje kvartal 2019 svarede til en årsleje på DKK 82 mio. mod DKK 94 mio. for samme periode i 2018.

Jeudans udlejningsprocent i København, hvor mere end 91 % af ejendomsporteføljen er beliggende, udgjorde 95,1 ultimo september 2019 mod 97,3 ultimo 2018. Det generelle kontorudlejningsmarked i København havde ultimo juni 2019 en udlejningsprocent på 96,1.

Jeudans udlejningsprocent for hele porteføljen udgjorde ultimo september 2019 93,8 mod 95,8 ultimo 2018.

Faldet i udlejningsprocenten kan henføres til fraflyttede lejemål i 2019, hvor Jeudan p.t. foretager indretninger og ombygninger af op mod 2 %-point, hvorfor disse arealer p.t. ikke er udlejningsbare. Trods dette pågår der drøftelser med potentielle/eksisterende kunder til en del af disse arealer.

Det generelle kontorudlejningsmarked i Region Hovedstaden havde ultimo juni 2019 en udlejningsprocent på 91,4.

Investeringsejendomme

Lejeindtægter m.v. udgjorde i første til tredje kvartal 2019 DKK 900 mio. mod DKK 885 mio. i samme periode sidste år. Den moderate stigning kan henføres til Jeudans frasalg af ejendomme i 2018 og starten af 2019 med en samlet omsætning på ca. DKK 30 mio. Nyinvesteringerne i 2019 er først overtaget umiddelbart før

30. juni 2019 og har derfor alene påvirket positivt i tredje kvartal.

Ejendommenes *driftsomkostninger* udgjorde DKK 192 mio. mod DKK 183 mio. i samme periode sidste år.

Herefter udgjorde segmentets *bruttoresultat* DKK 708 mio. mod DKK 702 mio. for samme periode sidste år.

Service

Aktivitetsniveauet i Projekt & Service har, som følge af færre større renoverings- og indretningsopgaver i første til tredje kvartal 2019 været lavere end samme periode sidste år, og *omsætningen* blev DKK 395 mio. mod DKK 442 mio. for samme periode sidste år.

Drifts- og produktionsomkostningerne faldt tilsvarende som følge af det lavere aktivitetsniveau og udgjorde DKK 367 mio. mod DKK 413 mio. for samme periode sidste år.

Herefter udgjorde *bruttoresultatet* DKK 28 mio., hvilket er på niveau med samme periode sidste år.

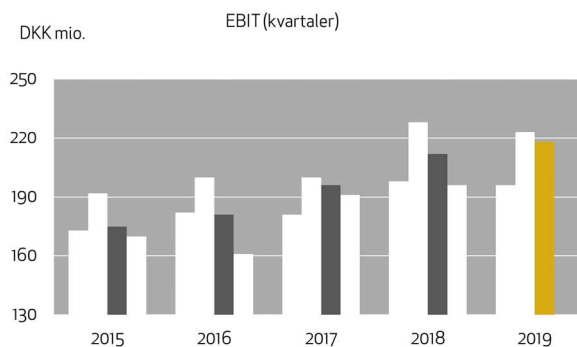
Koncern

Koncernens *salgs- og marketingomkostninger* udgjorde DKK 10 mio. svarende til niveauet for samme periode sidste år. Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde DKK 85 mio. mod DKK 77 mio. for samme periode sidste år.

Udlejningsmarkedet er fortsat præget af stigende konkurrence, og Jeudan har på den baggrund øget indsatsen for at styrke Jeudans markedsposition. Dette medfører investeringer i IT samt kunde- og udviklingsrelaterede omkostninger. De samlede salgs- og administrationsomkostninger i forhold til omsætningen forventes fastholdt på niveauet for 2018.

Koncernens *resultat før finansielle poster* (EBIT) udgjorde herefter DKK 637 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år. Der er i 2018/2019 solgt ejendomme udenfor fokus. Dette medfører isoleret set lavere EBIT på ca. DKK 25 mio., men det medvirker sam-

tidig til en styrket profil, når der foretages nyinvesteringer i ejendomme med en lavere risikoprofil i fokusområdet København.

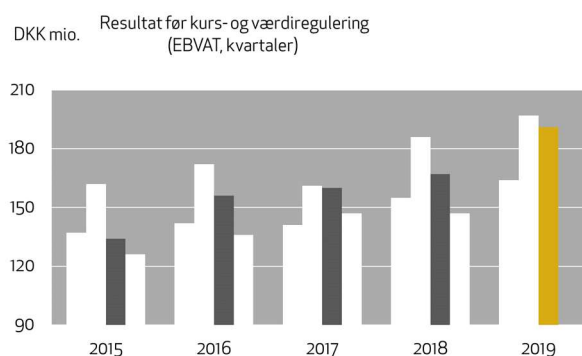


EBIT pr. aktie blev på DKK 57,4 mod DKK 57,6 for samme periode sidste år.

De finansielle poster (netto) udgjorde DKK -84 mio. mod DKK -130 mio. for samme periode sidste år. Faldet kan henføres til omlægning af renteaftaler til lavere rente.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT), udgjorde herefter DKK 552 mio. mod DKK 508 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 9%.

Resultatet (EBVAT) pr. aktie blev hermed DKK 49,8 mod DKK 45,8 for samme periode året før.



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 – velbeliggende og velordnede ejendomme – hvor udbuddet fortsat ikke kan følge med efterspørgslen. Priserne for primære ejendomme er blandt andet grundet den aktuelle udbuds-/efterspørgselssituation stigende ved en fortsat lav inflation og et meget lavt renteniveau.

Udviklingen med et faldende renteniveau i 2019 kombineret med en fortsat pæn efterspørgsel fra såvel indenlandske som udenlandske investorer og et stigende lejeniveau medfører samlet set et faldende afkastniveau sammenlignet med 2018. Herudover har Jeudan konstateret, at flere ejendomshandler i 2019 er sket til lavere afkastniveauer end i 2018, ligesom Jeudan hos to større erhvervsmæglere/valuere har indhentet en vurdering af markedssituationen i det centrale København, primært for den type ejendomme, som udgør en væsentlig del af Jeudans portefølje. Disse vurderinger bekræfter de faldende afkastniveauer.

Ved halvåret 2019 har Jeudan, på baggrund af ovennævnte udvikling og vurderinger, foretaget en reduktion af afkastet på en stor del af Koncernens ejendomme i Indre By i København. Denne vurdering er fortsat gældende ultimo september 2019. Den samlede *værdiregulering af ejendommene* efter fradrag for reservationer til kommende års bygningsarbejder samt gevinst ved salg af ejendomme andrager DKK 1.036 mio. Herefter har Jeudans ejendomsportefølje et gennemsnitligt afkast på 4,3 % p.a. mod 4,5 % ultimo 2018. Værdien andrager DKK 27.183 pr. m².

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 13 mio. ved en ændring i renten på 0,01 procentpoint. På baggrund af renteforholdene pr. 30. september 2019, efter første halvårs rentefald fortsatte i tredje kvartal, udgør

de *negative reguleringer af de finansielle gældsforpligtelser* DKK 1.417 mio. mod en negativ regulering på DKK 26 mio. for samme periode sidste år.

Resultatet før skat udgjorde herefter DKK 171 mio. mod DKK 479 mio. for samme periode sidste år.

Efter skat blev periodens resultat DKK 133 mio. mod DKK 374 mio. i samme periode sidste år.

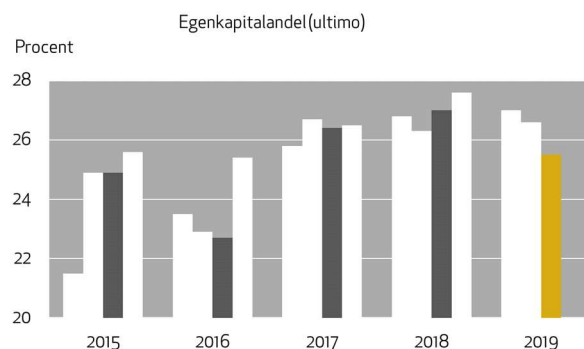
Balancen

Ejendomme inkl. igangværende projekter udgjorde ultimo september 2019 DKK 25,7 mia. mod DKK 23,8 mia. på samme tidspunkt sidste år og DKK 24,0 mia. ved årsskiftet.

De materielle aktiver blev netto forøget med DKK 1.675 mio. pr. 30. september 2019. Forøgelsen kan henføres til periodens køb af ejendomme, opskrivning af ejendomsværdierne, forbedringer af investerings-ejendomme samt afholdte omkostninger ved igangværende byggeprojekter. Modsatrettet virker periodens salg af ejendomme.

Koncernens egenkapital udgjorde pr. 30. september 2019 DKK 6,7 mia. mod DKK 6,5 mia. pr. 30. september 2018 og DKK 6,7 mia. ved årsskiftet. Udviklingen i egenkapitalen i 2019 kan henføres til periodens resultat fratrukket udbetalt udbytte i april 2019 på DKK 133 mio.

Egenkapitalandelen udgjorde 25,5 % ultimo september 2019 mod 27,6 % ved årsskiftet.



De langfristede forpligtelser udgjorde DKK 18,3 mia. pr. 30. september 2019 mod DKK 16,2 mia. pr. 30. sep-

tember 2018 og ved årsskiftet. Stigningen siden årsskiftet kan henføres til optagelse af finansiering i tilkøbte ejendomme samt omlægning af renteaftaler.

De kortfristede forpligtelser udgjorde DKK 1,2 mia. pr. 30. september 2019 mod DKK 1,3 mia. pr. 30. september 2018 og DKK 1,4 mia. ved årsskiftet. Faldet kan henføres til et lavere træk på driftskreditterne.

Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen *før ændring i driftskapitalen* udgjorde i første til tredje kvartal 2019 DKK 543 mio. mod DKK 513 mio. for samme periode sidste år.

Efter ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 471 mio. mod DKK 476 mio. for samme periode sidste år, svarende til DKK 42,5 pr. aktie i første til tredje kvartal 2019 mod DKK 43,0 pr. aktie samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen fra *investeringsaktiviteterne*, der primært kan henføres til periodens nettoejendoms køb og igangværende projekter, udgjorde DKK -942 mio. mod DKK -513 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* udgjorde DKK 687 mio. mod DKK -231 mio. for samme periode sidste år. Finansieringsaktiviteterne kan primært henføres til optagelse af realkreditlån i nye ejendomme, hvilket blandt andet modsvares af betalt udbytte og afdrag på gælden.

Herefter udgjorde *de samlede pengestrømme* DKK 216 mio. mod DKK -268 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetsberedskabet (inkl. trækingsrettigheder) udgjorde DKK 935 mio. pr. 30. september 2019 mod DKK 744 mio. ultimo september 2018 og DKK 720 mio. ved årsskiftet.

Ledelsesberetning 3. kvartal 2019

Koncernomsætningen udgjorde i tredje kvartal 2019 DKK 413 mio. mod DKK 398 mio. for samme periode sidste år. Udviklingen dækker over mindre stigninger i

såvel ejendomsomsætningen som omsætningen fra Service.

Koncernens resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde DKK 218 mio. mod DKK 212 mio. for samme periode sidste år. Stigningen kan tillige henføres til såvel ejendomssegmentet som Service.

De finansielle poster (netto) udgjorde DKK 27 mio. mod DKK 45 mio. for samme periode sidste år. Faldet kan henføres til omlægning af renteaftaler til lavere rente.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde herefter DKK 191 mio. mod DKK 167 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 15 %.

Kursreguleringer af de finansielle gældsforpligtelser blev grundet et fortsat faldende renteniveau negative med DKK 476 mio. mod positive reguleringer for samme periode sidste år på DKK 59 mio.

Resultat efter skat blev herefter DKK -222 mio. mod DKK 176 mio. for samme periode sidste år.

Begivenheder efter 30. september 2019

Der er ikke siden 30. september 2019 indtruffet begivenheder, der i væsentligt omfang påvirker Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling, og som ikke er beskrevet i nærværende delårsrapport.

Forventninger 2019

Jeudan opsøger løbende yderligere rentable investeringer i velordnede kontorejendomme i det centrale København, hvor Jeudan fortsat vil have fokus på stabilitet og vækst i den primære indtjening.

Nogle større erhvervs kunder i København søger i disse tider større arealer og desværre kan alle henvendelser ikke imødekommes. Jeudan forventer derfor en moderat stigning i opsigelser af erhvervslejemål men har også en forventning om en relativ hurtig genudlejning efter opgradering af arealerne. Samlet set forventer Jeudan en uændret udlejningssituation for resten af året.

På baggrund af de aktuelle ejendomsinvesteringer forventes fortsat en nettoomsætning på niveau med 2018 (2018: DKK 1.583 mio.).

Jeudans finansiering er langsigtet og har - ved renteaftaler med en rentedækning på 70-90 % - fast rente i gennemsnitligt ca. 10 år. Medio august 2019 har Jeudan omlagt renteaftaler for ca. DKK 11 mia. til en lavere rente. 81 % af realkreditfinansieringen er dækket med renteaftaler med en fortsat gennemsnitlig løbetid på ca. 10 år.

Efter finansielle omkostninger men før kurs- og værdireguleringer fastholdes de ved halvåret opjusterede forventninger til et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i niveauet DKK 720-750 mio. (2018: DKK 655 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 2018, bortset fra implementeringen af IFRS-vejledningen nr. 16. Implementeringen af denne vejledning har ikke haft nogen beløbsmæssig effekt for første til tredje kvartal 2019, og der henvises til årsrapporten for 2018, note 28 på side 117, for en nærmere omtale heraf.

Bilag

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

FINANSKALENDER

31. dec. 2019	Regnskabsåret slutter
28. feb. 2020	Årsregnskabsmeddelelse 2019
15. apr. 2020	Ordinær generalforsamling
14. maj 2020	Rapport for 1. kvartal
18. aug. 2020	Rapport for 1.-2. kvartal
12. nov. 2020	Rapport for 1.-3. kvartal
31. dec. 2020	Regnskabsåret slutter

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af Koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. september 2019.

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, 13. november 2019

Direktionen

Per Wetke Hallgren
Adm. direktør

Bestyrelsen

Niels Jacobsen
(formand)

Claus Gregersen
(næstformand)

Tommy Pedersen

Søren Bergholt Andersson

Helle Okholm

Resultatopgørelse

DKK 1.000	3. kv. 2019	3. kv. 2018	1.-3. kv. 2019	1.-3. kv. 2018	2018
Nettoomsætning	413.040	397.822	1.187.906	1.211.289	1.583.310
Driftsomkostninger	-161.933	-157.373	-456.469	-485.937	-629.455
Bruttoresultat	251.107	240.449	731.437	725.352	953.855
Salgs- og marketingomkostninger	-3.356	-3.200	-9.888	-9.942	-13.955
Administrationsomkostninger	-29.650	-25.165	-85.045	-77.171	-105.920
Resultat før finansielle poster (EBIT)	218.101	212.084	636.504	638.239	833.980
Finansielle indtægter	1.044	1.038	1.940	1.954	2.531
Finansielle omkostninger	-27.652	-46.309	-86.373	-132.086	-181.658
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	191.493	166.813	552.071	508.107	654.853
Gevinst/tab ejendomme	478	53	1.035.522	-3.030	315.241
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-476.454	59.230	-1.416.760	-25.578	-204.580
Resultat før skat	-284.483	226.096	170.833	479.499	765.514
Skat af periodens resultat	62.871	-49.968	-37.754	-105.970	-168.574
Periodens resultat	-221.612	176.128	133.079	373.529	596.940
Periodens resultat pr. aktie (DKK)	-19,99	15,89	12,00	33,69	53,84
Periodens resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	-19,99	15,89	12,00	33,69	53,84
Totalindkomstopgørelse					
DKK 1.000	3. kv. 2019	3. kv. 2018	1.-3. kv. 2019	1.-3. kv. 2018	2018
Periodens resultat	-221.612	176.128	133.079	373.529	596.940
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0
Totalindkomst	-221.612	176.128	133.079	373.529	596.940

Balance			
DKK 1.000	30. sep.	30. sep.	31. dec.
	2019	2018	2018
Aktiver			
Materielle aktiver:			
Investeringsejendomme	25.307.314	23.376.522	23.628.001
Igangværende projekter, investeringsejendomme	390.070	427.330	398.790
Driftsmateriel og inventar	40.603	37.059	35.865
Materielle aktiver i alt	25.737.987	23.840.911	24.062.656
Langfristede aktiver i alt	25.737.987	23.840.911	24.062.656
Tilgodehavender:			
Indestående Grundejernes Investeringsfond	11.167	11.398	11.452
Igangværende arbejder	170.083	89.723	97.365
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	16.518	12.925	13.133
Selskabsskat	24.024	0	23.800
Andre tilgodehavender	13.046	21.530	41.976
Periodeafgrænsningsposter	16.055	17.662	9.015
Tilgodehavender i alt	250.893	153.238	196.741
Likvide beholdninger og værdipapirer	289.055	9.926	3.655
Kortfristede aktiver i alt	539.948	163.164	200.396
AKTIVER I ALT	26.277.935	24.004.075	24.263.052

DKK 1.000	30. sep. 2019	30. sep. 2018	31. dec. 2018
Passiver			
Egenkapital:			
Aktiekapital	1.108.645	1.108.645	1.108.645
Overført resultat	5.598.824	5.375.371	5.598.782
Egenkapital i alt	6.707.469	6.484.016	6.707.427
Langfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	14.457.069	13.559.991	13.531.789
Finansieringsinstitutter	2.372.008	1.217.912	1.174.100
Deposita	172.326	163.052	164.546
Udskudt skat	1.315.442	1.249.945	1.305.193
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	12.550	15.919	16.270
Langfristede forpligtelser i alt	18.329.395	16.206.819	16.191.898
Kortfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	96.795	72.242	81.892
Finansieringsinstitutter	782.707	879.248	903.149
Deposita	178.133	174.611	179.736
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	210	208	198
Modtagne forudbetalinger fra kunder	54.316	46.767	71.865
Leverandørgæld	44.668	42.433	59.160
Selskabsskat	0	2.496	0
Anden gæld	43.910	47.838	47.571
Periodeafgrænsningsposter	40.332	47.397	20.156
Kortfristede forpligtelser i alt	1.241.071	1.313.240	1.363.727
Forpligtelser i alt	19.570.466	17.520.059	17.555.625
PASSIVER I ALT	26.277.935	24.004.075	24.263.052

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000	Aktie- kapital	Overført resultat*	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2018	1.108.645	5.134.879	6.243.524
Periodens resultat	-	373.529	373.529
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	373.529	373.529
Betalt udbytte	-	-133.037	-133.037
Egenkapital 30. september 2018	1.108.645	5.375.371	6.484.016
Periodens resultat	-	223.411	223.411
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	223.411	223.411
Egenkapital 31. december 2018	1.108.645	5.598.782	6.707.427
Periodens resultat	-	133.079	133.079
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	133.079	133.079
Betalt udbytte	-	-133.037	-133.037
Egenkapital 30. september 2019	1.108.645	5.598.824	6.707.469

* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 30. september 2019 med t.DKK 2.061.874 (1. januar 2019: t.DKK 2.061.874; 1. januar 2018: t.DKK 2.061.874).

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	3. kvrt. 2019	3. kvrt. 2018	1.-3. kvrt. 2019	1.-3. kvrt. 2018	2018
Resultat før finansielle poster (EBIT)	218.101	212.084	636.504	638.239	833.980
Modtagne finansielle indtægter	1.044	1.038	1.940	1.954	2.531
Betalte finansielle omkostninger	-27.672	-49.887	-85.193	-140.780	-190.681
Regnskabsmæssige afskr./nedskr.	6.072	5.487	17.565	16.423	21.765
Modtaget/betalt selskabsskat	0	0	-27.729	-3.121	-36.773
Pengestrømme før ændring i driftskapital	197.545	168.722	543.087	512.715	630.822
Ændring i driftskapital:					
Tilgodehavender	-29.091	23.039	-54.191	-7.007	-26.710
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	156	380	-3.708	59	400
Leverandørgæld m.m.	-15.774	-20.074	-14.334	-29.326	-14.680
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	152.836	172.067	470.854	476.441	589.832
Igangværende projekter investeringsejendomme	-51.100	-123.429	-179.285	-376.200	-475.827
Forbedringer investeringsejendomme	-15.265	-9.831	-84.570	-36.125	-57.893
Køb af investeringsejd. med fradrag af dep.	2	0	-704.517	-89.010	-71.958
Salg af investeringsejd. med fradrag af dep.	2.249	-46.722	332.411	5.194	83.736
Likvide beholdninger som er deponeret/frigivet	-210.600	33.684	-285.916	-6.824	-192
Driftsmateriel og inventar, netto	-4.461	-4.824	-20.405	-10.356	-13.844
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt	-279.175	-151.122	-942.282	-513.321	-535.978
Optagelse af realkreditlån	1.047.811	185.680	1.834.797	297.189	492.117
Optagelse af lån hos finansieringsinstitutter	2.691.757	0	8.009.786	0	0
Indfrielse af realkreditlån	-727.642	-179.241	-769.230	-179.241	-430.904
Indfrielse af lån hos finansieringsinstitutter	-2.691.757	0	-8.009.786	0	0
Afdrag på realkreditlån	-28.111	-22.566	-71.948	-87.001	-109.082
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-67.049	-44.226	-176.333	-132.483	-176.756
Modtagne deposita, netto	1.289	111	2.799	3.170	11.523
Betalt udbytte	0	0	-133.037	-133.037	-133.037
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt	226.298	-60.242	687.048	-231.403	-346.139
Pengestrømme i alt	99.959	-39.297	215.620	-268.283	-292.285
Likviditet 1. januar	-609.724	-662.086	-725.385	-433.100	-433.100
Likviditet 30. september	-509.765	-701.383	-509.765	-701.383	-725.385

DKK 1.000	3. kv. 2019	3. kv. 2018	1.-3. kv. 2019	1.-3. kv. 2018	2018
Specifikation:					
Likvide beholdninger ifølge regnskab	289.055	9.926	289.055	9.926	3.655
Likvide beholdninger som er deponeret	-287.600	-8.316	-287.600	-8.316	-1.684
Træk på driftskreditter	-511.220	-702.993	-511.220	-702.993	-727.356
Likviditet 30. september	-509.765	-701.383	-509.765	-701.383	-725.385
Kreditfaciliteter	1.445.000	1.445.000	1.445.000	1.445.000	1.445.000
Finansielle reserver 30. september	935.235	743.617	935.235	743.617	719.615

Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	3. kv. 2017	4. kv. 2017	1. kv. 2018	2. kv. 2018	3. kv. 2018	4. kv. 2018	1. kv. 2019	2. kv. 2019	3. kv. 2019
Resultatopgørelse									
Nettoomsætning	336	368	386	427	398	372	374	401	413
Bruttoresultat	221	227	228	257	240	229	227	253	251
Resultat før finansielle poster	196	191	198	228	212	196	196	223	218
Resultat før kurs- og værdireg.	160	147	155	186	167	147	164	197	191
Kurs- og værdireguleringer	-69	240	14	-102	60	139	-447	542	-476
Resultat før skat	91	386	170	84	226	286	-283	739	-285
Resultat	71	303	133	65	176	223	-220	575	-222
Balance (ultimo)									
Investeringsejendomme m.m.	22.315	23.403	23.568	23.686	23.804	24.027	23.751	25.634	25.697
Samlede aktiver	22.521	23.593	23.798	23.944	24.004	24.263	24.046	26.024	26.278
Egenkapital	5.940	6.244	6.376	6.308	6.484	6.707	6.487	6.929	6.707
Pengestrømme									
Driftsaktiviteter	168	145	136	169	172	113	112	206	153
Investeringsaktiviteter	-534	-779	-200	-162	-151	-23	261	-924	-279
Finansieringsaktiviteter	336	634	-17	-154	-60	-115	-71	532	226

Segmentoplysninger 3. kvartal

DKK 1.000	Investerings- ejendomme 3. kv. 2019	Investerings- ejendomme 3. kv. 2018	Service 3. kv. 2019	Service 3. kv. 2018	Koncern i alt 3. kv. 2019	Koncern i alt 3. kv. 2018
Nettoomsætning tileksterne kunder	300.630	296.225	112.410	101.597	413.040	397.822
Nettoomsætning mellem segmenter	4.045	3.556	29.915	35.699	0	0
Nettoomsætning 1)	304.675	299.781	142.325	137.296	413.040	397.822
Driftsomkostninger 2)	-62.133	-63.638	-132.254	-131.689	-161.933	-157.373
Bruttoresultat	242.542	236.143	10.071	5.607	251.107	240.449
Salgs- og marketingomkostninger	-3.356	-3.200	0	0	-3.356	-3.200
Administrationsomkostninger	-23.589	-21.183	-7.132	-5.033	-29.650	-25.165
Resultat før finansielle poster (EBIT)	215.597	211.760	2.939	574	218.101	212.084
Finansielle poster, netto	-26.878	-45.609	268	338	-26.608	-45.271
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	188.719	166.151	3.207	912	191.493	166.813
Gevinst/tab ejendomme	478	53	0	0	478	53
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-476.454	59.230	0	0	-476.454	59.230
Segmentresultat før skat 3)	-287.257	225.434	3.207	912	-284.483	226.096
Skat af periodens resultat	63.484	-49.821	-709	-202	62.871	-49.968
Periodens segmentresultat	-223.773	175.613	2.498	710	-221.612	176.128
Segmentaktiver i alt 4)	26.073.990	23.890.542	340.003	241.868	26.277.935	24.004.075
Segmentforpligtelser i alt 5)	19.490.735	17.459.972	166.546	82.051	19.570.466	17.520.059
Tilgang af langfristede materielle aktiver	69.589	140.721	2.886	1.650		
Afskrivninger	3.239	3.269	3.027	2.268		
Periodens regulering af nedskrivning til imøde- gåelse af tab på tilgodehavender, udgift	1.076	1.320	96	1		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 33.960 mod t.DKK 39.255 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 32.454 mod t.DKK 37.954 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 433 mod t.DKK 250 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 136.058 mod t.DKK 128.335 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 86.815 mod t.DKK 21.964 for samme periode sidste år.

Segmentoplysninger 1.-3. kvartal

DKK 1.000	Investerings- ejendomme 1-3. kvrt. 2019	Investerings- ejendomme 1-3. kvrt. 2018	Service 1-3. kvrt. 2019	Service 1-3. kvrt. 2018	Koncern i alt 1-3. kvrt. 2019	Koncern i alt 1-3. kvrt. 2018
Nettoomsætning tileksterne kunder	887.830	874.333	300.076	336.956	1.187.906	1.211.289
Nettoomsætning mellem segmenter	12.637	11.139	95.427	104.942	0	0
Nettoomsætning 1)	900.467	885.472	395.503	441.898	1.187.906	1.211.289
Driftsomkostninger 2)	-192.315	-183.734	-367.084	-413.063	-456.469	-485.937
Bruttoresultat	708.152	701.738	28.419	28.835	731.437	725.352
Salgs- og marketingomkostninger	-9.888	-9.942	0	0	-9.888	-9.942
Administrationsomkostninger	-68.759	-63.765	-19.877	-16.370	-85.045	-77.171
Resultat før finansielle poster (EBIT)	629.505	628.031	8.542	12.465	636.504	638.239
Finansielle poster, netto	-85.454	-131.133	1.001	1.001	-84.433	-130.132
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	544.051	496.898	9.543	13.466	552.071	508.107
Gevinst/tab ejendomme	1.035.522	-3.030	0	0	1.035.522	-3.030
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-1.416.760	-25.578	0	0	-1.416.760	-25.578
Segmentresultat før skat 3)	162.813	468.290	9.543	13.466	170.833	479.499
Skat af periodens resultat	-35.982	-103.492	-2.109	-2.976	-37.754	-105.970
Periodens segmentresultat	126.831	364.798	7.434	10.490	133.079	373.529
Segmentaktiver i alt 4)	26.073.990	23.890.542	340.003	241.868	26.277.935	24.004.075
Segmentforpligtelser i alt 5)	19.490.735	17.459.972	166.546	82.051	19.570.466	17.520.059
Tilgang af langfristede materielle aktiver	987.130	520.003	16.545	4.784		
Afskrivninger	10.111	10.404	8.278	6.455		
Periodens regulering af nedskrivning til imøde- gåelse af tab på tilgodehavender, udgift	3.901	2.717	144	28		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 108.064 mod t.DKK 116.081 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 102.930 mod t.DKK 110.860 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 1.523 mod t.DKK 2.257 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 136.058 mod t.DKK 128.335 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 86.815 mod t.DKK 21.964 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 2019			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	25.307.314
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	390.070
Langfristede passiver			
Realkreditlån	14.355.325	0	0
Finansieringsinstitutter	0	2.372.008	0
Afledte finansielle instrumenter	0	101.744	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	96.795	0	0
Finansieringsinstitutter	0	271.487	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	14.452.120	2.745.239	25.697.384

DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
30. september 2018			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	23.376.522
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	427.330
Langfristede passiver			
Realkreditlån	13.593.709	0	0

Finansieringsinstitutter	0	1.217.912	0
Afledte finansielle instrumenter	0	-33.718	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	72.242	0	0
Finansieringsinstitutter	0	176.255	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	13.665.951	1.360.449	23.803.852
DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
31. december 2018			
Langfristede aktiver			
Investerings ejendomme	0	0	23.628.001
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	398.790
Langfristede passiver			
Realkreditlån	13.388.507	0	0
Finansieringsinstitutter	0	1.174.100	0
Afledte finansielle instrumenter	0	143.282	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	81.892	0	0
Finansieringsinstitutter	0	175.793	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	13.470.399	1.493.175	24.026.791

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 2019	23.628.001	398.790
Tilgang, køb	715.110	178.549
Tilgang forbedring	89.510	0
Overførsel	183.063	-183.063
Afgang	-343.934	-4.206
Værdiregulering	1.035.564	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019	25.307.314	390.070
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2018	23.194.851	208.272
Tilgang, køb	89.545	379.900
Tilgang forbedring	41.379	0
Overførsel	160.842	-160.842
Afgang	-112.352	0
Værdiregulering	2.257	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	23.376.522	427.330
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2018	23.194.851	208.272
Tilgang, køb	72.521	477.565
Tilgang forbedring	66.334	0
Overførsel	287.954	-287.954
Afgang	-308.368	907
Værdiregulering	314.709	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	23.628.001	398.790