

**Delårsrapport for 1. kvartal 2013**

**Driftsresultat (EBVAT) på DKK 101 mio. – en stigning på 21% i forhold til 1. kvartal 2012**

**Resultat før skat på DKK 232 mio.**

- Omsætning på DKK 284 mio., svarende til niveauet i samme periode sidste år.
- Resultat før renter (EBIT) DKK 151 mio. mod DKK 142 mio. i samme periode sidste år.
- Driftsresultat (EBVAT) på DKK 101 mio. mod DKK 84 mio. samme periode sidste år.
- Kurs- og værdireguleringer blev positive med DKK 131 mio. mod DKK 161 mio. i samme periode sidste år.
- Periodens resultat før skat blev herefter DKK 232 mio. mod DKK 244 mio. samme periode sidste år.
- Likviditetsberedskab på DKK 884 mio.
- Jeudan fastholder de i april 2013 opjusterede forventninger for hele 2013 om et driftsresultat (EBVAT) på niveauet DKK 430-470 mio. – svarende til en stigning på ca. 15-20% i forhold til 2012 – på baggrund af en omsætning på ca. DKK 1,2 mia.

Yderligere oplysninger:

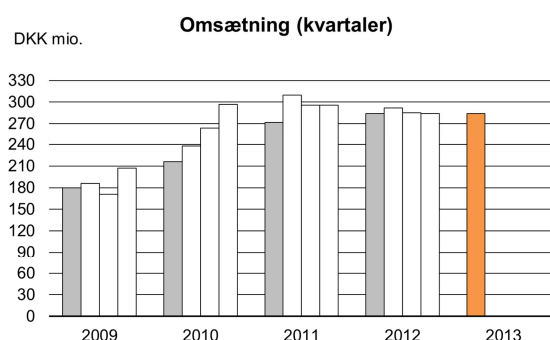
Per W. Hallgren, adm. direktør, tlf. 7010 6070

*Jeudan er Danmarks største børsnoterede ejendoms- og servicevirksomhed. Koncernen investerer i og driver større kontor-, bolig- og detailejendomme i København. Koncernen tilbyder i Jeudan Servicepartnere 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 400 medarbejdere. Selskabets aktier er noteret på NASDAQ OMX Copenhagen (JDAN). [www.jeudan.dk](http://www.jeudan.dk).*

DKK mio.	1. kvrt. 2013	1. kvrt. 2012	2012	
<b>Resultatopgørelse</b>				
Nettoomsætning	284	285	1.145	
Bruttoresultat	172	163	685	
Resultat før finansielle poster (EBIT)	151	142	602	
<b>Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)</b>	<b>101</b>	84	381	
Resultat før skat	232	244	31	
Resultat	174	183	24	
<b>Balance (ultimo)</b>				
Investeringsejendomme m.m.	16.726	15.950	16.605	
Samlede aktiver	17.122	16.369	17.006	
Egenkapital	4.101	4.199	3.927	
Forpligtelser	13.021	12.170	13.079	
<b>Pengestrømme</b>				
Driftsaktiviteter	103	110	466	
Investeringsaktiviteter	-19	-666	-1.282	
Finansieringsaktiviteter	-54	487	730	
Pengestrømme i alt	30	-69	-86	
<b>Regnskabsrelaterede nøgletal</b>				
EBVAT/gns. egenkapital*	%	2,5	2,0	9,7
Forrentning af egenkapital (ROE)*	%	4,3	4,5	0,6
Egenkapitalandel, ultimo	%	24,0	25,7	23,1
Rentedækning	x	3,03	2,40	2,69
<b>Aktierelaterede nøgletal</b>				
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	517	426	437
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK	387	397	371
Pris/indre værdi (P/BV)	x	1,33	1,07	1,18
EBIT pr. aktie (EBITPS)*	DKK	14,2	13,4	56,9
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)*	DKK	9,6	7,9	36,1
Resultat pr. aktie (EPS)*	DKK	16,4	17,3	2,2
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)*	DKK	9,7	10,4	44,0
Antal aktier, ultimo	1.000	10.586	10.586	10.586
Markedsværdi	DKK mio.	5.473	4.510	4.626

\* Ikke omregnet til årsbasis

Jeudan-Koncernens omsætning i første kvartal 2013 udgjorde DKK 284 mio. mod DKK 285 mio. i samme periode sidste år. Udviklingen dækker over en stigning i ejendomssegmentet og et tilsvarende fald i Jeudan Servicepartner.



Driftsresultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde i første kvartal 2013 DKK 101 mio. mod DKK 84 mio. samme periode sidste år, svarende til en stigning på 21%.

Medio april 2013 meddelte Jeudan en forventning til resultat for første kvartal 2013 i størrelsesordenen DKK 85-95 mio. Det opnåede driftsresultat er dermed lidt bedre end forventet, og bestyrelsen betragter det som tilfredsstillende.

### Udlejning og investeringer

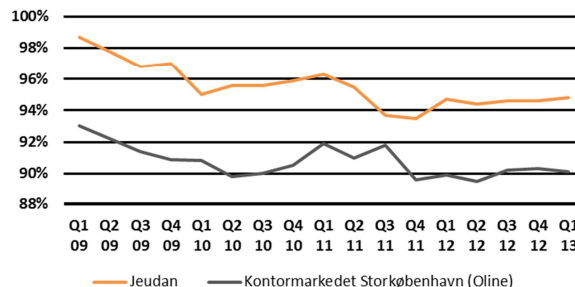
Efterspørgslen på velfungerende kontor- og butiksljemål i Københavns Centrum er stabil, men den samfundsøkonomiske usikkerhed synes fortsat at fastholde den på et relativt lavt niveau. Jeudan har blandt andet af samme grund de senere år øget kontakten med de eksisterende kunder med henblik på at følge deres udvikling, ønsker og ændringer i lokalebehovet, således at fraflytninger reduceres.

Med de udfordrende markedsforhold har Jeudan i første kvartal 2013 haft en god aktivitet i forbindelse med udlejning af erhvervslejemål. Jeudan har indgået kontrakter med en årlig leje på ca. DKK 17 mio. mod DKK 23 mio. i første kvartal 2012.

Fraflytninger i første kvartal 2013 svarer til en årsleje på DKK 10 mio. mod DKK 6 mio. for første kvartal 2012.

Udlejningsprocenten i Jeudans ejendomsportefølje pr. 31. marts 2013 udgjorde 94,8 (opgjort efter lejeværdi) mod 94,6 ved årsskiftet 2012/2013, svarende til en stigning i udlejningsprocenten på 0,2 procentpoint.

### Udlejningsprocent



Den samlede kontorudlejningsprocent for ejendomsmarkedet i Storkøbenhavn var med udgangen af første kvartal 2013 på 90,1 mod 90,3 ved årsskiftet, svarende til et fald på 0,2 procentpoint.

På investeringssiden er det fortsat Jeudans vurdering, at udbuddet af investeringsejendomme i fri handel er stigende, og at forskellen mellem købers og sælgers prisforventninger er indsnævret i de senere år. Flertallet af udbudte ejendomme er dog af en generel ringe kvalitet og udbuddet af velbeliggende og attraktive ejendomme i indre København er begrænset. For så vidt angår nyopførte boligejendomme samt de-

tailejendomme på Strøget er der interesse fra udenlandske investorer, og der er det seneste år gennemført en del transaktioner med disse typer ejendomme til stigende priser.

### Investerings ejendomme

Jeudan investerer i og driver velbeliggende erhvervs- og boligejendomme primært i København. Det samlede areal udgør ca. 810.000 m<sup>2</sup>.

*Lejeindtægter m.v.* udgjorde i første kvartal 2013 DKK 206 mio. mod DKK 197 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 5%. Stigningen kan henføres til nyinvesteringer i 2. halvår 2012 samt prisregulering af lejen.

*Driftsomkostningerne* i segmentet udgjorde i første kvartal 2013 DKK 42 mio. mod DKK 40 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 4%.

Herefter udgjorde segmentets *bruttoresultat* DKK 164 mio. mod DKK 157 mio. i samme periode sidste år. Bruttoresultatet er hermed steget med 5% i forhold til første kvartal 2012.

### Service

Jeudan Servicepartner udbyder ejendomsrelaterede rådgivnings-, service- og bygningsydelser.

Aktivitetsniveauet har i første kvartal 2013 som forventet været lavere end i samme periode sidste år, og *omsætningen* blev på DKK 95 mio. mod DKK 106 mio. i samme periode sidste år.

*Drifts- og produktionsomkostningerne* er tillige faldet som følge af det lavere aktivitetsniveau og udgjorde i første kvartal 2013

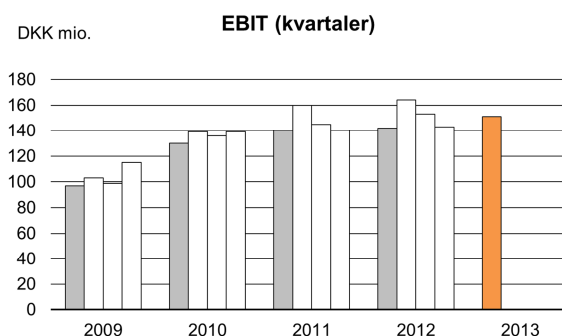
DKK 87 mio. mod DKK 99 mio. samme periode sidste år.

Herefter udgjorde *bruttoresultatet* DKK 8 mio. for første kvartal 2013 mod DKK 7 mio. i samme periode sidste år.

### Koncern

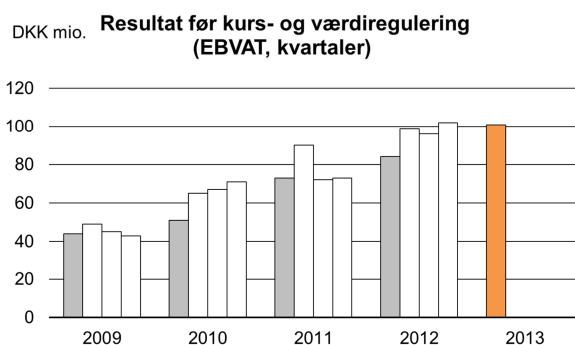
Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde i første kvartal 2013 DKK 21 mio., hvilket er på niveau med samme periode sidste år.

Koncernens *resultat før finansielle poster* (EBIT) udgjorde herefter i første kvartal 2013 DKK 151 mio. mod DKK 142 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 6%. Stigningen kan primært henføres til en forøgelse af Koncernens ejendomsinvesteringer samt forbedringer af ejendommens drift. EBIT pr. aktie er forbedret fra DKK 13,4 i første kvartal 2012 til DKK 14,2 i første kvartal 2013.



*De finansielle poster (netto)* udgjorde DKK -49 mio. mod DKK -58 mio. samme periode sidste år. Trods en stigning i den nettorentebærende gæld på ca. DKK 0,8 mia. (ekskl. kursreguleringer) i forhold til udgangen af første kvartal 2012 er nettorentekomkostningerne faldet med 15%. Faldet kan henføres til omlægninger af renteaftaler såvel i 2012 som primo 2013 til nye af-

taler med lavere rente. Renteaftalerne er i overvejende grad indgået med forward start seks måneder frem, hvilket har medført yderligere reduktion i de finansielle omkostninger.



*Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)*, udgjorde herefter i første kvartal 2013 DKK 101 mio. mod DKK 84 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 21%. EBVAT pr. aktie er i første kvartal 2013 steget til DKK 9,6 mod DKK 7,9 i første kvartal 2012.

### Kurs- og værdireguleringer

Ved udgangen af hvert kvartal vurderes de enkelte ejendommers dagsværdi. Værdireguleringer kan fremkomme som følge af ændrede markedsforhold eller konkrete forhold vedrørende de enkelte ejendomme, herunder ændringer af lejen i overensstemmelse med de indgåede lejekontrakter, lejeforhøjelser som følge af forbedringer af de enkelte lejemål eller indgåelse af kontrakter med nye kunder.

I første kvartal af 2013 har der ligesom i 2012 været en god efterspørgsel efter primære ejendomme – det vil sige velbeliggende og velordnede ejendomme – men udbuddet er fortsat begrænset. Priserne for primære ejendomme er p.t. stabile til svagt

stigende, hvorimod priserne for sekundære ejendomme er stabile til vigende.

Værdireguleringen ultimo marts 2013 er opgjort ved en fremskrivning af ejendommens nettoresultat, mens ændringer i markedsforholdene, herunder afkastprocenter, ikke har givet anledning til reguleringer. Der er ikke på nuværende tidspunkt anledning til at øge reservationerne til igangværende og planlagte ombygninger.

På denne baggrund har Jeudan ved udgangen af marts 2013 opgjort en positiv *værdiregulering af koncernens ejendomme* på DKK 57 mio. i forhold til ultimo 2012, svarende til 0,3% af ejendommens værdi.

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 fastrente-aftaler har en gennemsnitlig løbetid på ca. 10 år, og kursfølsomheden udgør ca. DKK 80 mio. ved en ændring i renten på 0,1 procentpoint. På baggrund af renteutviklingen i første kvartal 2013 har Jeudan opnået en positiv regulering af de *finansielle gældsforpligtelser* på DKK 74 mio.

*Resultatet før skat* udgjorde herefter DKK 232 mio. i første kvartal 2013 mod DKK 244 mio. i samme periode sidste år. Resultatet er en anelse bedre end den udmeldte forventning medio april 2013 om et resultat før skat på omkring DKK 215-225 mio.

Skat udgjorde for første kvartal 2013 DKK 58 mio., hvorefter *periodens resultat* for første kvartal 2013 androg DKK 174 mio. mod DKK 183 mio. i samme periode sidste år. Forrentningen af egenkapitalen blev

herefter i første kvartal 2013 på 4,3%, svarende til 17% på årsbasis.

### Balancen

*De samlede investeringer i ejendomme inkl. igangværende projekter* udgjorde ultimo marts 2013 DKK 16,7 mia. mod DKK 16,0 mia. på samme tidspunkt sidste år. Stigningen relaterer sig til nyinvesteringerne i 2012, udvikling af den eksisterende portefølje samt nettoopskrivning af ejendommernes værdi.

De materielle anlægsaktiver blev netto forøget med DKK 120 mio. i første kvartal 2013 til i alt DKK 16.756 mio. Forøgelsen kan i al væsentlighed henføres til forbedringer af investeringsejendomme og udgifter ved igangværende byggeprojekter med DKK 65 mio. samt periodens værdireguleringer med DKK 57 mio.

*Koncernens egenkapital* udgjorde pr. 31. marts 2013 DKK 4,1 mia. mod DKK 4,2 mia. pr. 31. marts 2012 og DKK 3,9 mia. ved årsskiftet. Stigningen i egenkapitalen i 2013 kan henføres til periodens resultat.

Egenkapitalandelen udgjorde 24,0% ultimo marts 2013 mod 23,1% ved årsskiftet.

De langfristede forpligtelser udgjorde DKK 12,1 mia. pr. 31. marts 2013 mod DKK 11,3 mia. pr. 31. marts 2012 og DKK 12,2 mia. ved årsskiftet. Faldet siden årsskiftet kan henføres til afdrag på Koncernens gæld til ejendomsinvesteringer.

De kortfristede forpligtelser udgjorde DKK 0,9 mia. pr. 31. marts 2013 mod DKK 0,8 mia. pr. 31. marts 2012 og DKK 0,9 mia. ved årsskiftet.

### Pantsætninger og eventualforpligtelser

Der er i første kvartal 2013 indgået operationelle leasingaftaler med en samlet forpligtelse på DKK 1,2 mio. Der er i alt indgået operationelle leasingaftaler med en samlet forpligtelse på DKK 2,1 mio.

### Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen fra *de løbende driftsaktiviteter* udgjorde i første kvartal 2013 DKK 101 mio. (DKK 79 mio. for samme periode sidste år).

Efter ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen fra driftsaktiviteterne DKK 103 mio. (DKK 110 mio. for samme periode sidste år), svarende til DKK 9,7 pr. aktie mod DKK 10,4 pr. aktie i første kvartal 2012.

Likviditetspåvirkningen af *investeringsaktiviteter*, der primært kan henføres til igangværende projekter, var DKK -19 mio. (DKK -666 mio. for samme periode sidste år, der indeholdt køb af ejendomme).

Efter likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* på DKK -54 mio. (DKK 487 mio. for samme periode sidste år), primært relateret til optagelse/indfrielse af realkreditlån og anlægslån på investerings-ejendomme, udgjorde de samlede pengestrømme DKK 30 mio. (DKK -69 mio. for samme periode sidste år).

*Likviditetsberedskabet* (inkl. trækingsretigheder) udgjorde DKK 884 mio. pr. 31. marts 2013 mod DKK 972 mio. ultimo marts 2012 og DKK 855 mio. ved årsskiftet.

### Begivenheder efter 31. marts 2013

Som følge af det lave renteniveau har Jeudan i april 2013 omlagt renteaftaler for DKK 4 mia. Den gennemsnitlige løbetid på renteaftalerne er fastholdt på ca. 10 år, og

kursfølsomheden af de finansielle gældsforpligtelser udgør fortsat ca. DKK 8 mio. ved en ændring i renten på 0,01 procentpoint.

På Jeudans ordinære generalforsamling 17. april 2013 blev bestyrelsens forslag om udbytte på DKK 6 pr. aktie godkendt, svarende til en samlet udbetaling på DKK 64 mio. Udbyttet blev udbetalt 23. april 2013.

Herudover er der ikke efter 31. marts 2013 indtruffet væsentlige begivenheder, som ikke er beskrevet i nærværende delårsrapport.

### **Forventninger 2013**

Jeudans fokusering på rentable investeringer og løbende driftsforbedringer i den eksisterende ejendomsportefølje vil fortsætte i 2013, og den løbende tætte opfølgning på eksisterende kundeforhold samt fokusering på nye kunder vil blive fastholdt.

På baggrund af Jeudans ejendomsportefølje samt aktiviteterne i Jeudan Servicepartner fastholdes forventningen om en nettoomsætning på ca. DKK 1,2 mia. (2012: DKK 1.145 mio.).

Jeudans finansiering er langsigtet og har i væsentlig grad faste rentesatser. Mere end 90% af Koncernens finansielle gældsforpligtelser har således faste rentesatser.

Jeudan har siden årsskiftet 2012/2013 omgivet en række renteaftaler. Effekten har en positiv påvirkning på resultatet i 2013 og i beskedent omfang de kommende år, da renteaftalerne er indgået med forward start primo 2014.

Ledelsen forventer – som meddelt 17. april 2013 i selskabsmeddelelse nr. 241 – et driftsresultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på niveauet DKK 430-470

mio. i 2013, svarende til en stigning på ca. 15-20% i forhold til 2012 (2012: DKK 381 mio.).

Jeudan vil fortsætte bestræbelserne på at øge ejendommenes værdi gennem 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 omsætning og driftsresultat (EBVAT) 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 mindre grad rentesatser. For en uddybning af disse og andre faktorer henvises til afsnittet om risikofaktorer i Koncernens seneste årsrapport.*

### **Jeudan-aktien**

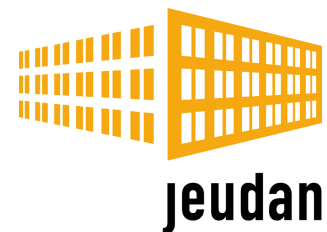
Jeudan-aktien har i løbet af de første tre måneder haft et afkast i form af kursudvikling på 18%. I samme periode er indekset for ejendomsselskaber steget 14%, mens totalindekset på NASDAQ OMX Copenhagen er steget med 9%.

### **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 2012.

**Meddelelse nr. 244**  
**21. maj 2013**



**Bilag**

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

<b>Finanskalender</b>	
21. aug. 2013	Rapport for 1.-2. kvartal
19. nov. 2013	Rapport for 1.-3. kvartal
31. dec. 2013	Regnskabsåret slutter



## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 31. marts 2013 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. 31. marts 2013 samt af resultatet af Koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 31. marts 2013.

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, 21. maj 2013

### **Direktionen**

Per W. Hallgren  
Adm. direktør

Peter Spøer  
Direktør

### **Bestyrelsen**

Niels Heering  
(formand)

Tommy Pedersen  
(næstformand)

Jens Erik Udsen

Hans Munk Nielsen

Stefan Ingildsen

## Resultatopgørelse

DKK 1.000	<b>1. kvrt. 2013</b>	1. kvrt. 2012	2012
Nettoomsætning	284.349	284.562	1.145.402
Driftsomkostninger	-112.546	-121.944	-460.438
Bruttoresultat	171.803	162.618	684.964
Administrationsomkostninger	-21.147	-20.650	-82.810
Resultat før finansielle poster (EBIT)	150.656	141.968	602.154
Finansielle indtægter	348	1.327	5.098
Finansielle omkostninger	-49.810	-59.668	-225.887
<b>Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)</b>	<b>101.194</b>	83.627	381.365
Gevinst/tab ejendomme	57.000	90.000	174.111
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	74.199	70.857	-524.130
Resultat før skat	232.393	244.484	31.346
Skat af periodens resultat	-58.563	-61.610	-7.623
Periodens resultat	173.830	182.874	23.723
Periodens resultat pr. aktie (DKK)	16,43	17,30	2,24
Periodens resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	16,43	17,30	2,24

## Totalindkomstopgørelse

(DKK 1.000)	<b>1. kvrt. 2013</b>	1. kvrt. 2012	2012
Periodens resultat	173.830	182.874	23.723
Anden totalindkomst	0	0	0
Totalindkomst	173.830	182.874	23.723

## Balance

DKK 1.000	<b>31. mar. 2013</b>	31. mar. 2012	31. dec. 2012
<b>Aktiver</b>			
Materielle aktiver:			
Investeringsejendomme	16.469.618	15.528.853	16.386.724
Igangværende projekter, investeringsejendomme	256.713	420.683	218.254
Driftsmateriel og inventar	29.944	38.975	31.420
Materielle aktiver i alt	16.756.275	15.988.511	16.636.398
Finansielle aktiver:			
Udlån	210	4.452	227
Finansielle aktiver i alt	210	4.452	227
<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>16.756.485</b>	<b>15.992.963</b>	<b>16.636.625</b>
Tilgodehavender:			
Indestående Grundejernes Investeringsfond	5.538	5.022	5.538
Igangværende arbejder	19.907	14.766	5.802
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	20.114	27.405	17.895
Selskabsskat	8.348	9.106	8.348
Andre tilgodehavender	24.463	38.973	20.664
Periodeafgrænsningsposter	27.092	27.826	3.662
Tilgodehavender i alt	105.462	123.098	61.909
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	250.175	0
Likvide beholdninger	260.194	2.271	307.070
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<b>365.656</b>	<b>375.544</b>	<b>368.979</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>17.122.141</b>	<b>16.368.507</b>	<b>17.005.604</b>

DKK 1.000	31. mar. 2013	31. mar. 2012	31. dec. 2012
<b>Passiver</b>			
Egenkapital:			
Aktiekapital	1.058.645	1.058.645	1.058.645
Overført resultat	3.042.661	3.139.981	2.868.831
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.101.306</b>	<b>4.198.626</b>	<b>3.927.476</b>
Langfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	9.243.361	8.887.842	9.353.748
Finansieringsinstitutter	1.945.503	1.574.085	1.973.489
Deposita	145.761	133.986	140.532
Udskudt skat	755.082	734.084	699.909
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	7.092	6.771	6.881
Langfristede forpligtelser i alt	12.096.799	11.336.768	12.174.559
Kortfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	78.878	68.009	76.563
Finansieringsinstitutter	546.882	491.612	576.281
Deposita	114.071	101.372	112.092
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	79	61	77
Modtagne forudbetalinger fra kunder	17.108	11.115	45.036
Leverandørgæld	87.077	80.879	27.858
Anden gæld	34.407	43.850	40.595
Periodeafgrænsningsposter	45.534	36.215	25.067
Kortfristede forpligtelser i alt	924.036	833.113	903.569
<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>13.020.835</b>	<b>12.169.881</b>	<b>13.078.128</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>17.122.141</b>	<b>16.368.507</b>	<b>17.005.604</b>

## Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000	Aktie- kapital	Overført resultat*	<b>Egenkapital i alt</b>
<b>Egenkapital 1. januar 2012</b>	<b>1.058.645</b>	<b>2.957.764</b>	<b>4.016.409</b>
Periodens resultat	-	182.874	182.874
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	182.874	182.874
Køb af egne aktier	-	-1.105	-1.105
Aktiebaseret vederlæggelse	-	448	448
<b>Egenkapital 31. marts 2012</b>	<b>1.058.645</b>	<b>3.139.981</b>	<b>4.198.626</b>
Periodens resultat	-	-159.151	-159.151
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	-159.151	-159.151
Betalt udbytte	-	-116.451	-116.451
Udbytte af egne aktier	-	178	178
Køb af egne aktier	-	-1	-1
Salg af egne aktier	-	4.275	4.275
<b>Egenkapital 31. december 2012</b>	<b>1.058.645</b>	<b>2.868.831</b>	<b>3.927.476</b>
Periodens resultat	-	173.830	173.830
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	173.830	173.830
<b>Egenkapital 31. marts 2013</b>	<b>1.058.645</b>	<b>3.042.661</b>	<b>4.101.306</b>

\* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 31. marts 2013 med t.DKK 1.846.374 (1. januar 2013: t.DKK 1.846.374; 1. januar 2012: t.DKK 1.846.374).

## Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	1. kvrt. 2013	1. kvrt. 2012	2012
Resultat før finansielle poster (EBIT)	150.656	141.968	602.154
Modtagne finansielle indtægter	630	454	4.816
Betalte finansielle omkostninger	-51.215	-64.211	-233.611
Resultatført aktibaseret vederlæggelse	0	448	448
Regnskabsmæssige afskr./nedskr.	4.212	4.441	17.984
Modtaget/betalt selskabsskat	-3.390	-4.141	16.429
<b>Pengestrømme før ændring i driftskapital</b>	<b>100.893</b>	<b>78.959</b>	<b>408.220</b>
<b>Ændring i driftskapital:</b>			
Tilgodehavender	-43.835	-38.064	21.776
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	213	131	47
Leverandørgæld m.m.	45.359	69.131	35.573
<b>Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt</b>	<b>102.630</b>	<b>110.157</b>	<b>465.616</b>
Igangværende projekter investeringsejendomme	-57.825	-76.185	-302.603
Forbedringer investeringsejendomme	-5.875	-9.094	-16.027
Køb af investeringsejd. med fradrag af dep.	0	-445.921	-790.712
Salg af investeringsejd. med fradrag af dep.	0	0	11.830
Udlån	17	88	4.314
Likvide beholdninger som er deponeret/frigivet	45.999	117.956	-185.154
Køb af andre værdipapirer og kapitalandele	0	-250.000	0
Driftsmateriel og inventar, netto	-1.291	-2.438	-3.622
<b>Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt</b>	<b>-18.975</b>	<b>-665.594</b>	<b>-1.281.974</b>
Optagelse af realkreditlån	0	673.146	1.061.821
Optagelse af lån hos finansieringsinstitutter	358.511	716.351	2.107.215
Indfrielse af realkreditlån	-19.115	-195.311	-640.232
Indfrielse af lån hos finansieringsinstitutter	-339.396	-671.840	-1.507.934
Afdrag på realkreditlån	-18.943	-16.237	-70.670
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-42.214	-25.699	-125.086
Modtagne deposita, netto	7.208	7.622	18.200
Betalt udbytte	0	0	-116.273
Køb af egne aktier	0	-1.105	-1.106
Salg af egne aktier	0	0	4.275
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt</b>	<b>-53.949</b>	<b>486.927</b>	<b>730.210</b>
<b>Pengestrømme i alt</b>	<b>29.706</b>	<b>-68.510</b>	<b>-86.148</b>
Likviditet 1. januar	-400.440	-314.292	-314.292
<b>Likviditet 31. marts</b>	<b>-370.734</b>	<b>-382.802</b>	<b>-400.440</b>
<b>Specifikation:</b>			
Likvide beholdninger ifølge regnskab	260.194	2.271	307.070
Likvide beholdninger som er deponeret	-257.111	0	-303.110
Træk på driftskreditter	-373.817	-385.073	-404.400
<b>Likviditet 31. marts</b>	<b>-370.734</b>	<b>-382.802</b>	<b>-400.440</b>
Kreditfaciliteter	1.255.000	1.355.000	1.255.000
<b>Finansielle reserver 31. marts</b>	<b>884.266</b>	<b>972.198</b>	<b>854.560</b>

## Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	1. kv. 2011	2. kv. 2011	3. kv. 2011	4. kv. 2011	1. kv. 2012	2. kv. 2012	3. kv. 2012	4. kv. 2012	1. kv. 2013
<b>Resultatopgørelse</b>									
Nettoomsætning	272	310	296	296	284	292	285	284	284
Bruttoresultat	156	177	163	158	163	185	172	165	172
Resultat før finansielle poster (EBIT)	141	160	145	139	142	164	153	143	151
<b>Resultat før kurs- og værdireg.</b>	72	90	73	73	84	99	96	102	<b>101</b>
Resultat før skat	282	-4	-581	-31	244	-159	6	-60	232
Resultat	210	-3	-433	-25	183	-118	4	-45	174
<b>Balance (ultimo)</b>									
Investeringsejendomme m.m.	14.478	14.903	15.114	15.319	15.950	16.064	16.520	16.605	16.726
Samlede aktiver	14.642	15.044	15.284	15.566	16.369	16.831	16.899	17.006	17.122
Egenkapital	4.593	4.474	4.041	4.016	4.199	3.964	3.972	3.927	4.101
<b>Pengestrømme</b>									
Driftsaktiviteter	74	73	73	22	110	97	104	155	103
Investeringsaktiviteter	-179	-175	-208	-144	-665	-459	-23	-135	-19
Finansieringsaktiviteter	241	875	117	15	486	-76	-34	354	-54

## Segmentoplysninger 1. kvartal

	Investerings-	Investerings-	Service	Service	Segmenter	Segmenter
	ejendomme	ejendomme	Service	Service	Segmenter	Segmenter
	1. kvrt.	1. kvrt.	1. kvrt.	1. kvrt.	1. kvrt.	1. kvrt.
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
DKK 1.000						
Nettoomsætning til eksterne kunder	205.020	195.916	79.329	88.646	284.349	284.562
Nettoomsætning mellem segmenter	846	695	15.710	17.244	16.556	17.939
<b>Nettoomsætning</b>	<b>205.866</b>	<b>196.611</b>	<b>95.039</b>	<b>105.890</b>	<b>300.905</b>	<b>302.501</b>
Driftsomkostninger	-41.626	-39.857	-86.627	-99.299	-128.253	-139.156
<b>Bruttoresultat</b>	<b>164.240</b>	<b>156.754</b>	<b>8.412</b>	<b>6.591</b>	<b>172.652</b>	<b>163.345</b>
Administrationsomkostninger	-17.875	-17.299	-3.639	-3.766	-21.514	-21.065
Finansielle poster, netto	-50.531	-59.179	1.069	838	-49.462	-58.341
Gevinst/tab ejendomme	57.000	90.000	0	0	57.000	90.000
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	74.199	70.857	0	0	74.199	70.857
<b>Segmentresultat før skat</b>	<b>227.033</b>	<b>241.133</b>	<b>5.842</b>	<b>3.663</b>	<b>232.875</b>	<b>244.796</b>
Skat af periodens resultat	-57.212	-60.766	-1.472	-923	-58.684	-61.689
<b>Periodens segmentresultat</b>	<b>169.821</b>	<b>180.367</b>	<b>4.370</b>	<b>2.740</b>	<b>174.191</b>	<b>183.107</b>
<b>Segment aktiver i alt</b>	<b>17.074.921</b>	<b>16.314.637</b>	<b>173.014</b>	<b>166.283</b>	<b>17.247.935</b>	<b>16.480.920</b>
<b>Segment forpligtelser i alt</b>	<b>12.968.491</b>	<b>12.106.716</b>	<b>52.530</b>	<b>61.618</b>	<b>13.021.021</b>	<b>12.168.334</b>
Tilgang af langfristede materielle aktiver	66.570	545.356	849	142		
Afskrivninger	2.435	1.268	1.723	1.845		
Periodens regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	1.061	422	-11	15		



## Segmentoplysninger 1. kvartal, fortsat

	Segmenter 1. kvrt. 2013	Segmenter 1. kvrt. 2012	Intern eliminering 1. kvrt. 2013	Intern eliminering 1. kvrt. 2012	Koncern i alt 1. kvrt. 2013	Koncern i alt 1. kvrt. 2012
DKK 1.000						
Nettoomsætning til eksterne kunder	284.349	284.562	0	0	284.349	284.562
Nettoomsætning mellem segmenter	16.556	17.939	-16.556	-17.939	0	0
<b>Nettoomsætning</b>	<b>300.905</b>	<b>302.501</b>	<b>-16.556</b>	<b>-17.939</b>	<b>284.349</b>	<b>284.562</b>
Driftsomkostninger	-128.253	-139.156	15.707	17.212	-112.546	-121.944
<b>Bruttoresultat</b>	<b>172.652</b>	<b>163.345</b>	<b>-849</b>	<b>-727</b>	<b>171.803</b>	<b>162.618</b>
Administrationsomkostninger	-21.514	-21.065	367	415	-21.147	-20.650
Finansielle poster, netto	-49.462	-58.341	0	0	-49.462	-58.341
Gevinst/tab ejendomme	57.000	90.000	0	0	57.000	90.000
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	74.199	70.857	0	0	74.199	70.857
<b>Segmentresultat før skat</b>	<b>232.875</b>	<b>244.796</b>	<b>-482</b>	<b>-312</b>	<b>232.393</b>	<b>244.484</b>
Skat af periodens resultat	-58.684	-61.689	121	79	-58.563	-61.610
<b>Periodens segmentresultat</b>	<b>174.191</b>	<b>183.107</b>	<b>-361</b>	<b>-233</b>	<b>173.830</b>	<b>182.874</b>
<b>Segment aktiver i alt</b>	<b>17.247.935</b>	<b>16.480.920</b>	<b>-125.794</b>	<b>-112.413</b>	<b>17.122.141</b>	<b>16.368.507</b>
<b>Segment forpligtelser i alt</b>	<b>13.021.021</b>	<b>12.168.334</b>	<b>-186</b>	<b>1.547</b>	<b>13.020.835</b>	<b>12.169.881</b>

## Dagsværdihierarki for finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi i balancen

Nedenstående tabel viser klassifikationen af finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi, opdelt i henhold til dagsværdihierarkiet:

- Noterede priser på aktive markeder for identiske forpligtelser (niveau 1)  
*Beløbet tDKK 9.168.704 svarer til obligationsrestgælden på Koncernens realkreditlån.*
- Noterede priser i et aktivt marked for lignende forpligtelser eller andre værdiansættelsesmetoder, hvor alle væsentlige input er baseret på observerbare markedsdata (niveau 2)  
*Beløbet tDKK 2.492.386 svarer til restgæld på anlægslån og træk på driftskreditter i pengeinstitutter samt kursregulering af anlægslån til markedsværdi.  
Beløbet tDKK 153.534 svarer til kursregulering af Koncernens realkreditlån anført under niveau 1 til markedsværdi.*
- Værdiansættelsesmetoder, hvor eventuelle væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata (niveau 3)

DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	I alt
Realkreditlån	9.168.704	0	0	9.168.704
Finansieringsinstitutter *)	0	2.492.386	0	2.492.386
Renteaftaler	0	153.534	0	153.534
<b>I alt</b>	<b>9.168.704</b>	<b>2.645.920</b>	<b>0</b>	<b>11.814.624</b>

\*) Omfatter gæld der kan indfries til kurs 100

Der er ikke sket væsentlige overførsler mellem niveau 1 og niveau 2 i perioderegnskabet.