

Delårsrapport for 1.-3. kvartal 2013

Driftsresultat (EBVAT) på DKK 348 mio. – en stigning på 25% i forhold til 1.-3. kvartal 2012

Resultat før skat på DKK 755 mio.

- Omsætning på DKK 855 mio. mod DKK 862 mio. i samme periode sidste år.
- EBIT på DKK 477 mio. mod DKK 459 mio. i samme periode sidste år.
- Driftsresultat (EBVAT) på DKK 348 mio. mod DKK 279 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 25%.
- Positive reguleringer af finansielle gældsforpligtelser på DKK 350 mio. mod negative reguleringer på DKK 357 mio. for samme periode sidste år.
- Resultat før skat blev DKK 755 mio. mod DKK 91 mio. i samme periode sidste år.
- Forrentning af egenkapitalen på 15,5% i de første tre kvartaler.
- Pengestrømme fra driftsaktiviteter DKK 335 mio. (DKK 31,1 pr. aktie) mod DKK 311 mio. (DKK 29,4 pr. aktie) i samme periode sidste år.
- Egenkapitalandel ultimo september 2013 på 26,2%.
- Likviditetsberedskab på DKK 1.628 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:

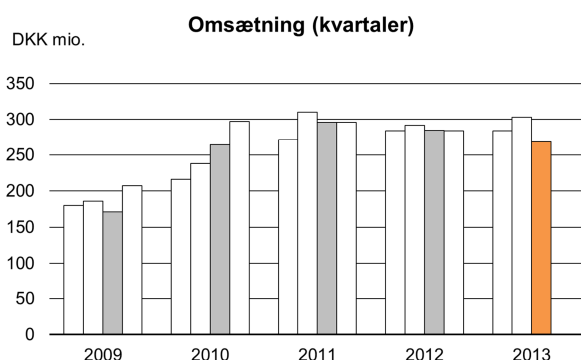
Per W. Hallgren, adm. direktør, tlf. 7010 6070

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.

DKK mio.	3. kvrt. 2013	3. kvrt. 2012	1.-3. kvrt. 2013	1.-3. kvrt. 2012	2012	
Resultatopgørelse						
Nettoomsætning	268	285	855	862	1.145	
Bruttoresultat	180	172	541	520	685	
Resultat før finansielle poster (EBIT)	159	153	477	459	602	
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	117	96	348	279	381	
Resultat før skat	189	6	755	91	31	
Resultat	140	4	665	68	24	
Balance (ultimo)						
Investeringsejendomme m.m.	17.696	16.520	17.696	16.520	16.605	
Samlede aktiver	18.268	16.899	18.268	16.899	17.006	
Egenkapital	4.784	3.972	4.784	3.972	3.927	
Forpligtelser	13.484	12.927	13.484	12.927	13.079	
Pengestrømme						
Driftsaktiviteter	121	104	335	311	466	
Investeringsaktiviteter	-621	-23	-607	-1.147	-1.282	
Finansieringsaktiviteter	523	-34	906	376	730	
Pengestrømme i alt	23	47	634	-460	-86	
Regnskabsrelaterede nøgletal						
EBVAT/gns. egenkapital*	%	2,7	2,4	8,1	7,1	9,7
Forrentning af egenkapital (ROE)*	%	3,3	0,1	15,5	1,7	0,6
Egenkapitalandel, ultimo	%	26,2	23,5	26,2	23,5	23,1
Rentedækning	x	3,72	2,72	3,67	2,51	2,69
Aktierelaterede nøgletal						
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	570	450	570	450	437
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK	432	375	432	375	371
Pris/indre værdi (P/BV)	x	1,32	1,20	1,32	1,20	1,18
EBIT pr. aktie (EBITPS)*	DKK	14,4	14,5	44,3	43,4	56,9
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)*	DKK	10,5	9,1	32,3	26,4	36,1
Resultat pr. aktie (EPS)*	DKK	12,7	0,4	61,8	6,5	2,2
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)*	DKK	10,9	9,8	31,1	29,4	44,0
Antal aktier, ultimo	1.000	11.086	10.586	11.086	10.586	10.586
Antal aktier, gns. udvandede	1.000	11.072	10.575	10.759	10.576	10.576
Markedsværdi	DKK mio.	6.319	4.764	6.319	4.764	4.626

* Ikke omregnet til årsbasis

Jeudan-Koncernens omsætning i tredje kvartal 2013 udgjorde DKK 268 mio. mod DKK 285 mio. i samme periode sidste år. Udviklingen dækker over en stigning i ejendomssegmentet og et fald i Jeudan Servicepartner. År til dato udgjorde omsætningen DKK 855 mio. mod DKK 862 mio. for samme periode sidste år med samme tendens for udviklingen i henholdsvis ejendomssegmentet og Jeudan Servicepartner.



Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde i tredje kvartal 2013 DKK 117 mio. mod DKK 96 mio. samme periode sidste år. År til dato udgjorde resultatet før kurs- og værdireguleringer DKK 348 mio. mod DKK 279 mio. for samme periode sidste år, svarende til en stigning på 25%.

Resultatet for første til tredje kvartal 2013 følger forventningerne.

Udlejning og investeringer

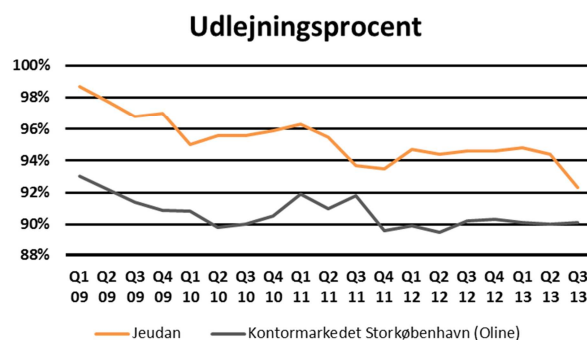
Efterspørgslen på velfungerende kontor- og butiksljemål i Københavns Centrum er stabil, men den samfundsøkonomiske usikkerhed synes fortsat at fastholde efterspørgslen på et relativt lavt niveau.

Jeudan har en tæt kontakt med de eksisterende kunder med henblik på at følge deres udvikling, ønsker og ændringer i lokale behovet, således at fraflytninger reduceres.

Trods de udfordrende markedsforhold har aktivitetsniveauet i Jeudan i første til tredje kvartal 2013 medført, at der er indgået og genforhandlet erhvervslejekontrakter med en årlig leje på ca. DKK 91 mio. mod DKK 86 mio. for samme periode sidste år.

Fraflytninger i første til tredje kvartal 2013 svarer til en årsleje på DKK 46 mio. mod DKK 37 mio. for samme periode i 2012.

Udlejningsprocenten i Jeudans ejendomsportefølje udgjorde 92,3 (opgjort efter lejeværdi) pr. 30. september 2013 mod 94,6 ved årsskiftet, svarende til et fald på 2,3 procentpoint. Faldet svarer til forventningerne, som blev oplyst i delårsrapporterne for henholdsvis 1. kvartal 2013 og 1.-2. kvartal 2013, og kan henføres til opsigelse af enkelte større lejemål. Udlejningsprocenten forventes at stige igen i løbet af 2014.



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

Jeudan har med virkning pr. 1. juli 2013 erhvervet ejendommene Fredericiagade 15, Strandvejen 141, Ørestads Boulevard 61-63 og Linde Allé 5-9. Jeudan har endvidere

med virkning pr. 30. september 2013 erhvervet ejendommene Amager Boulevard 115, Gormsgade 25, Jernbane Allé 31/Jydeholmen 1-3 og Frederikssundsvej 62A-B. De otte ejendomme er erhvervet for DKK 816 mio., svarende til et gennemsnitligt afkast på ca. 5,3% og en gennemsnitlig pris på ca. DKK 20.000 pr. m².

Det er fortsat Jeudans vurdering, at udbuddet af investeringsejendomme i fri handel er stigende, og at der er en bedre harmoni mellem købers og sælgers prisforventninger end tidligere. Hovedparten af de udbudte ejendomme er dog fortsat af en mindre god kvalitet, og udbuddet af velbeliggende og attraktive ejendomme i det indre København er fortsat begrænset. For så vidt angår nyopførte boligejendomme samt detail-ejendomme 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. Der er endvidere stigende interesse fra pensionskasser for såvel bolig- som kontor-ejendomme, herunder ved deltagelse med projektf finansiering og efterfølgende ejerskab.

Investeringsejendomme

Jeudan investerer i og driver velbeliggende erhvervs- og boligejendomme primært i København. Det samlede areal udgjorde ultimo september 2013 ca. 850.000 m².

Lejeindtægter m.v. udgjorde i tredje kvartal 2013 DKK 222 mio. mod DKK 207 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 7%. Stigningen kan primært henføres til nyinvesteringer i tredje kvartal 2013. Modsatrettet virker den tidligere beskrevne øgede tomgang. År til dato udgjorde lejeindtægter m.v. DKK 655 mio. mod DKK 619 mio. i samme periode sidste år.

Driftsomkostningerne i segmentet udgjorde i tredje kvartal 2013 DKK 44 mio. mod DKK 42 mio. i samme periode sidste år, hvilket kan henføres til den øgede forretningsvolumen som følge af nyinvesteringer. År til dato udgjorde driftsomkostningerne DKK 127 mio. mod DKK 118 mio. for samme periode sidste år.

Herefter udgjorde segmentets *bruttoresultat* i tredje kvartal 2013 DKK 178 mio. mod DKK 166 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 7%. Stigningen kan som ved lejeindtægterne henføres til nyinvesteringer. Modsatrettet virker den forøgede tomgang samt et stigende omkostningsniveau som følge af den forøgede forretningsvolumen. År til dato udgjorde bruttoresultatet DKK 528 mio. mod DKK 500 mio. samme periode sidste år.

Service

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

Aktivitetsniveauet har i tredje kvartal 2013 som forventet været under niveauet for samme periode sidste år. *Omsætningen* blev DKK 73 mio. mod DKK 91 mio. i samme periode sidste år.

Såvel i tredje kvartal som år til dato har aktivitetsniveauet været lavere end i samme periode sidste år, og omsætningen udgjorde DKK 259 mio. mod DKK 289 mio. i samme periode sidste år.

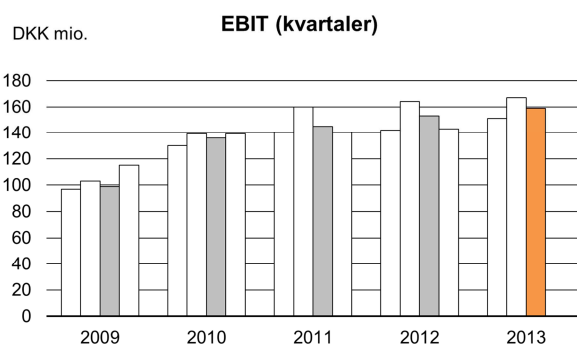
Drifts- og produktionsomkostningerne udgjorde i tredje kvartal 2013 DKK 70 mio. mod DKK 85 mio. for samme periode sidste år. År til dato er driftsomkostningerne faldet fra DKK 268 mio. til DKK 244 mio.

Herefter udgjorde *bruttoresultatet* DKK 3 mio. for tredje kvartal 2013 mod DKK 6 mio. for samme periode sidste år. År til dato udgjorde *bruttoresultatet* DKK 15 mio. mod DKK 21 mio. i samme periode sidste år.

Koncern

Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde i tredje kvartal 2013 DKK 21 mio. mod DKK 19 mio. for samme periode sidste år. Stigningen kan primært henføres til hensættelse af *fratrædelsesomkostninger* ved gennemførte *personalereduktioner* i såvel Jeudan som Jeudan Servicepartner (DKK 2,4 mio.) samt øgede salgs- og markedsføringsomkostninger (DKK 0,8 mio.). År til dato udgjorde *administrationsomkostningerne* DKK 64 mio. mod DKK 60 mio. i samme periode sidste år.

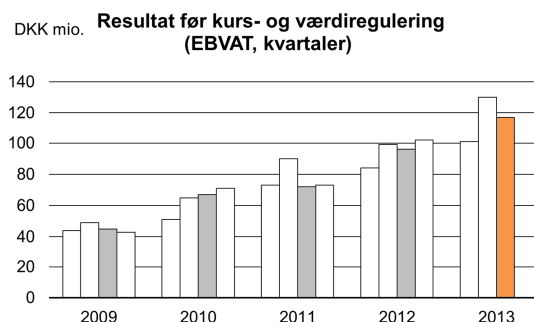
Koncernens *resultat før finansielle poster* (EBIT) udgjorde i tredje kvartal 2013 DKK 159 mio. mod DKK 153 mio. samme periode sidste år. År til dato udgjorde EBIT DKK 477 mio. mod DKK 459 mio. i samme periode sidste år – en stigning på 4%.



På trods af et øget antal aktier som følge af kapitaludvidelsen i juni 2013 blev EBIT pr. aktie DKK 44,3 år til dato mod DKK 43,4 for samme periode sidste år.

De *finansielle poster (netto)* udgjorde i tredje kvartal 2013 DKK -43 mio. mod DKK -57 mio. i samme periode sidste år. Udgiftsfaldet kan henføres til omlægninger af renteaftaler i såvel 2012 som første og andet kvartal 2013 til nye renteaftaler med lavere rente. Renteaftalerne er i overvejende grad indgået med forward start seks måneder frem, hvilket har medført yderligere reduktion i de finansielle omkostninger. Modsat rettet virker optagelse af real-kreditfinansiering i forbindelse med ejendomsinvesteringerne i tredje kvartal 2013. År til dato udgjorde de finansielle poster DKK -129 mio. mod DKK -180 mio. i samme periode sidste år.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT), udgjorde herefter i tredje kvartal 2013 DKK 117 mio. mod DKK 96 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 21%. Stigningen kan som tidligere anført henføres til et forbedret resultat for ejendomssegmentet samt lavere renteomkostninger som følge af omlægning af renteaftaler. Modsatrettet virker et fald i indtjeningen i Jeudan Servicepartner. År til dato udgjorde resultatet (EBVAT) DKK 348 mio. mod DKK 279 mio. for samme periode sidste år – en stigning på 25%.



EBVAT pr. aktie blev i tredje kvartal 2013 DKK 10,5 mod DKK 9,1 for samme periode sidste år, og år til dato blev EBVAT pr. aktie

DKK 32,3 mod DKK 26,4. Stigningen er opnået på trods af det omtalte øgede antal aktier.

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.

Efterspørgslen på investeringer i primære ejendomme – det vil sige velbeliggende og velordnede ejendomme – har i tredje kvartal 2013 været god, men udbuddet er fortsat begrænset. Priserne for primære ejendomme er p.t. stabile til svagt stigende, hvorimod priserne for sekundære ejendomme fortsat er vigende.

Værdireguleringen pr. 30. september 2013 er opgjort ved en fremskrivning af ejendommens nettoresultat, mens ændringer i markedsforholdene, herunder afkastprocenter, ikke har givet anledning til reguleringer. Det er besluttet at øge aktiviteterne til igangværende og planlagte ombygninger og dermed reservationerne i tredje kvartal 2013, hvorfor *gevinst/tab på ejendomme* samlet for tredje kvartal 2013 udgjorde DKK 0 mio. mod DKK 47 mio. for samme periode sidste år.

År til dato udgjorde *gevinst/tab på ejendomme* DKK 57 mio., svarende til 0,3% af ejendommens værdi mod DKK 169 mio. for samme periode sidste år.

De finansielle gældsforpligtelser værdireguleres til dagsværdi og påvirkes således af

renteudviklingen. Jeudans finansieringsstrategi er – som strategien for ejendomsinvesteringer – langsigtet, hvorfor Jeudans finansieringsrenter er låst med lang løbetid. Jeudans fastrenteaftaler har en gennemsnitlig løbetid på ca. 10 år, og kursfølsomheden udgør ca. DKK 80 mio. ved en ændring i renten på 0,1 procentpoint. Renteudviklingen i tredje kvartal 2013 har medført en positiv regulering af de *finansielle gældsforpligtelser* på DKK 72 mio. mod en negativ regulering for samme periode sidste år på DKK 138 mio. År til dato udgjorde den positive regulering DKK 350 mio. mod en negativ regulering for samme periode i 2012 på DKK 357 mio.

Resultatet før skat udgjorde herefter DKK 189 mio. i tredje kvartal 2013 mod DKK 6 mio. for samme periode sidste år, der som nævnt var påvirket af negativ regulering af de finansielle gældsforpligtelser. År til dato udgjorde resultat før skat DKK 755 mio. mod DKK 91 mio. for samme periode sidste år.

Skat af periodens resultat for tredje kvartal 2013 udgjorde DKK 49 mio. mod DKK 1 mio. for samme periode sidste år. År til dato udgjorde skatten DKK 90 mio., der er reduceret som følge af regulering af satsen for udskudt skat fra 25% til 22%, mod DKK 23 mio. for samme periode sidste år.

Efter skat udgjorde *periodens resultat* for tredje kvartal 2013 DKK 140 mio. mod DKK 4 mio. i samme periode sidste år. År til dato udgjorde periodens resultat DKK 665 mio. mod DKK 68 mio. for samme periode sidste år. Hermed blev forrentningen af egenkapitalen 15,5% for første til tredje kvartal 2013.

Balancen

De samlede investeringer i ejendomme inkl. igangværende projekter udgjorde ultimo september 2013 DKK 17,7 mia. mod DKK 16,5 mia. på samme tidspunkt sidste år og DKK 16,6 mia. ved årsskiftet. Stigningen relaterer sig primært til investeringer i den eksisterende ejendomsportefølje samt ejendomserhvervelserne i tredje kvartal 2013.

De materielle anlægsaktiver blev netto forøget med DKK 1.086 mio. i første til tredje kvartal 2013. Forøgelsen kan i al væsentlighed henføres til ejendomsinvesteringer for DKK 816 mio., forbedringer af investeringsejendomme og udgifter ved igangværende byggeprojekter for DKK 224 mio. samt periodens værdireguleringer på DKK 57 mio.

Likvide beholdninger udgjorde ultimo september 2013 DKK 476 mio. mod DKK 257 mio. ultimo september 2012.

Koncernens egenkapital udgjorde pr. 30. september 2013 DKK 4,8 mia. mod DKK 4,0 mia. pr. 30. september 2012 og DKK 3,9 mia. ved årsskiftet.

Jeudan gennemførte ultimo juni 2013 en rettet emission på 500.000 stk. aktier med et nettoprovenu på DKK 265 mio. Provenuet styrkede Jeudans soliditet og kapitalberedskab og gav Koncernen øget fleksibilitet i forhold til fremtidige aktiviteter. Herudover kan stigningen i egenkapitalen primært henføres til periodens resultat.

Egenkapitalandelen udgjorde herefter 26,2% ultimo september 2013 mod 23,1% ved årsskiftet.

De langfristede forpligtelser udgjorde DKK 12,0 mia. pr. 30. september 2013 mod DKK

11,7 mia. pr. 30. september 2012 og DKK 12,2 mia. ved årsskiftet. Koncernen har i andet og tredje kvartal 2013 i overensstemmelse med finansieringsstrategien optaget yderligere realkreditfinansiering med 30-årig uopsigelighed i både eksisterende og tilkøbte ejendomme.

Med henblik på at reducere Koncernens finansielle nettorenteomkostninger har Jeudan forøget realkreditfinansieringen, gennemført kapitaludvidelsen i juni og derved fået tilført likviditet i et sådant omfang, at anlægsfinansiering i pengeinstitutterne på DKK 0,9 mia. har kunnet indfries. Anlægsfinansiering er generelt dyrere og har generelt en noget kortere uopsigelighed end realkreditfinansiering, og forrentning af positiv likviditet er i dag meget lav. Anlægsfinansieringen blev indfriet i oktober 2013.

De kortfristede forpligtelser udgjorde DKK 1,5 mia. pr. 30. september 2013 mod DKK 1,2 mia. pr. 30. september 2012 og DKK 0,9 mia. ved årsskiftet. Stigningen skyldes den nævnte reduktion af anlægsfinansieringen, som indebar en omklassificering fra langfristede til kortfristede forpligtelser på balancetidspunktet, der dog delvist modvirkes af et reduceret træk på driftskreditterne.

Pantsætninger og eventualforpligtelser

Jeudan har i første til tredje kvartal 2013 optaget realkreditfinansiering, hvor der til sikkerhed for finansieringen er tinglyst sædvanlige realkreditpantebreve for DKK 399 mio.

Herudover er der i første til tredje kvartal 2013 indgået operationelle leasingaftaler med en samlet forpligtelse på DKK 1,4 mio. Der er i alt indgået operationelle leasingaftaler med en samlet forpligtelse på DKK 2,0 mio.

Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen fra *de løbende driftsaktiviteter* udgjorde i tredje kvartal 2013 DKK 119 mio. (DKK 100 mio. for samme periode sidste år).

Efter ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen i tredje kvartal 2013 DKK 121 mio. (DKK 104 mio. for samme periode sidste år), og år til dato udgjorde den DKK 335 mio. (DKK 311 mio. for samme periode sidste år), svarende til DKK 31,1 pr. aktie mod DKK 29,4 pr. aktie for samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen af *investeringsaktiviteter*, der primært kan henføres til ejendomsinvesteringer og igangværende projekter, var i tredje kvartal 2013 DKK -621 mio. (DKK -23 mio. for samme periode sidste år). År til dato udgjorde likviditetspåvirkningen DKK -607 mio. (DKK -1.147 mio. for samme periode sidste år).

Likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* udgjorde i tredje kvartal 2013 DKK 523 mio. (DKK -34 mio. for samme periode sidste år). Finansieringsaktiviteterne kan primært henføres til optagelse af realkreditlån. År til dato udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 906 mio. (DKK 377 mio. for samme periode sidste år), der er påvirket af kapitaludvidelsen samt yderligere optagelse/omlægning af realkredit- og banklån.

Herefter udgjorde de samlede pengestrømme i tredje kvartal 2013 DKK 23 mio. (DKK 47 mio. for samme periode sidste år). År til dato udgjorde de samlede pengestrømme DKK 634 mio. (DKK -460 mio. for samme periode sidste år).

Likviditetsberedskabet (inkl. trækingsretigheder) udgjorde, efter forøgelse af driftskreditter med DKK 140 mio., DKK 1.628 mio. pr. 30. september 2013 mod DKK 818 mio. ultimo september 2012 og DKK 855 mio. ved årsskiftet.

Begivenheder efter 30. sep. 2013

Der er ikke efter 30. september 2013 sket 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, 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 Servicepartnere fastholdes forventningen om en nettoomsætning på ca. DKK 1,2 mia. (2012: DKK 1.145 mio.).

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 fortsat 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 (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 kvartaler i 2013 haft en positiv kursudvikling på 30%. Hertil kom udbytte på DKK 6 pr. aktie udbetalt i april 2013. I samme periode er indekset for ejendomsselskaber steget med 20%, mens totalindekset på NASDAQ OMX Copenhagen er steget med 17%.

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.

Bilag

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

Finanskalender

31. dec. 2013	Regnskabsåret slutter
4. mar. 2014	Årsregnskabsmeddelelse
23. apr. 2014	Generalforsamling
22. maj 2014	Rapport for 1. kvartal
20. aug. 2014	Rapport for 1.-2. kvartal
19. nov. 2014	Rapport for 1.-3. kvartal
31. dec. 2014	Regnskabsåret slutter

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. september 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. 30. september 2013 samt af resultatet af Koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. september 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, 19. november 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	3. kvrt. 2013	3. kvrt. 2012	1.-3. kvrt. 2013	1.-3. kvrt. 2012	2012
Nettoomsætning	268.234	284.747	855.498	861.507	1.145.402
Driftsomkostninger	-87.869	-112.876	-314.672	-341.910	-460.438
Bruttoresultat	180.365	171.871	540.826	519.597	684.964
Administrationsomkostninger	-21.053	-18.760	-63.787	-60.101	-82.810
Resultat før finansielle poster (EBIT)	159.312	153.111	477.039	459.496	602.154
Finansielle indtægter	305	-781	964	4.366	5.098
Finansielle omkostninger	-42.932	-55.922	-130.116	-184.646	-225.887
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	116.685	96.408	347.887	279.216	381.365
Gevinst/tab ejendomme	327	46.894	57.327	168.894	174.111
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	71.818	-137.637	349.523	-356.689	-524.130
Resultat før skat	188.830	5.665	754.737	91.421	31.346
Skat	-48.563	-1.427	-90.205	-23.038	-7.623
Periodens resultat	140.267	4.238	664.532	68.383	23.723
Periodens resultat pr. aktie (DKK)	12,67	0,40	61,76	6,47	2,24
Periodens resultat pr. aktie , udvandet (DKK)	12,67	0,40	61,76	6,47	2,24

Totalindkomstopgørelse

(DKK 1.000)	3. kvrt. 2013	3. kvrt. 2012	1.-3. kvrt. 2013	1.-3. kvrt. 2012	2012
Periodens resultat	140.267	4.238	664.532	68.383	23.723
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0
Totalindkomst	140.267	4.238	664.532	68.383	23.723

Balance

DKK 1.000	30. sep. 2013	30. sep. 2012	31. dec. 2012
Aktiver			
Materielle aktiver:			
Investeringsejendomme	17.366.931	16.000.304	16.386.724
Igangværende projekter, investeringsejendomme	328.979	519.459	218.254
Driftsmateriel og inventar	26.710	32.932	31.420
Materielle aktiver i alt	17.722.620	16.552.695	16.636.398
Finansielle aktiver:			
Udlån	175	0	227
Finansielle aktiver i alt	175	0	227
Langfristede aktiver i alt	17.722.795	16.552.695	16.636.625
Tilgodehavender:			
Indestående Grundejernes Investeringsfond	5.438	5.459	5.538
Igangværende arbejder	6.426	9.474	5.802
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	14.439	22.791	17.895
Selskabsskat	8.348	9.106	8.348
Andre tilgodehavender	24.027	31.744	20.664
Periodeafgrænsningsposter	9.838	10.704	3.662
Tilgodehavender i alt	68.516	89.278	61.909
Likvide beholdninger	476.210	256.663	307.070
Kortfristede aktiver i alt	544.726	345.941	368.979
AKTIVER I ALT	18.267.521	16.898.636	17.005.604

DKK 1.000	30. sep. 2013	30. sep. 2012	31. dec. 2012
Passiver			
Egenkapital:			
Aktiekapital	1.108.645	1.058.645	1.058.645
Overført resultat	3.675.324	2.913.490	2.868.831
Egenkapital i alt	4.783.969	3.972.135	3.927.476
Langfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	9.995.069	9.149.525	9.353.748
Finansieringsinstitutter	1.075.965	1.685.461	1.973.489
Deposita	153.010	142.356	140.532
Udskudt skat	786.724	695.512	699.909
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	7.602	6.465	6.881
Langfristede forpligtelser i alt	12.018.370	11.679.319	12.174.559
Kortfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	41.343	88.296	76.563
Finansieringsinstitutter	1.168.965	909.092	576.281
Deposita	125.605	113.398	112.092
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	85	64	77
Modtagne forudbetalinger fra kunder	25.624	28.021	45.036
Leverandørgæld	29.583	37.516	27.858
Anden gæld	39.109	38.785	40.595
Periodeafgrænsningsposter	34.868	32.010	25.067
Kortfristede forpligtelser i alt	1.465.182	1.247.182	903.569
Forpligtelser i alt	13.483.552	12.926.501	13.078.128
PASSIVER I ALT	18.267.521	16.898.636	17.005.604

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000	Aktie- kapital	Overført resultat*	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2012	1.058.645	2.957.764	4.016.409
Periodens resultat	-	68.383	68.383
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	68.383	68.383
Betalt udbytte	-	-116.451	-116.451
Udbytte egne aktier	-	177	177
Køb af egne aktier	-	-1.106	-1.106
Salg af egne aktier	-	4.275	4.275
Aktiebaseret vederlæggelse	-	448	448
Egenkapital 30. september 2012	1.058.645	2.913.490	3.972.135
Periodens resultat	-	-44.659	-44.659
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	0	-44.659	-44.659
Egenkapital 31. december 2012	1.058.645	2.868.831	3.927.476
Periodens resultat	-	664.532	664.532
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	664.532	664.532
Rettet aktieemission	50.000	215.500	265.500
Emissionsomkostninger	-	-636	-636
Betalt udbytte	-	-63.519	-63.519
Udbytte af egne aktier	-	34	34
Køb af egne aktier	-	-10.049	-10.049
Salg af egne aktier	-	631	631
Egenkapital 30. september 2013	1.108.645	3.675.324	4.783.969

* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 30. september 2013 med t.DKK 2.061.874 (1. januar 2013: t.DKK 1.846.374; 1. januar 2012: t.DKK 1.846.374).

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	3. kv. 2013	3. kv. 2012	1.-3. kv. 2013	1.-3. kv. 2012	2012
Resultat før finansielle poster (EBIT)	159.312	153.111	477.039	459.496	602.154
Modtagne finansielle indtægter	305	-781	1.246	4.366	4.816
Betalte finansielle omkostninger	-45.230	-56.883	-135.875	-191.076	-233.611
Resultatført aktibaseret vederlæggelse	0	0	0	448	448
Regnskabsmæssige afskr./nedskr.	4.292	4.552	12.681	13.787	17.984
Modtaget/betalt selskabsskat	0	0	-3.390	-4.141	16.429
Pengestrømme før ændring i driftskapital	118.679	99.999	351.701	282.880	408.220
Ændring i driftskapital:					
Tilgodehavender	20.885	9.768	-6.738	-5.117	21.776
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	69	273	555	-172	47
Leverandørgæld m.m.	-18.965	-5.950	-10.518	33.347	35.573
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	120.668	104.090	335.000	310.938	465.616
Igangværende projekter investeringsejendomme	-75.179	-67.862	-210.402	-226.148	-302.603
Forbedringer investeringsejendomme	-1.127	-2.263	-7.408	-12.929	-16.027
Køb af investeringsejd. med fradrag af dep.	-598.234	-343.656	-598.234	-789.688	-790.712
Salg af investeringsejd. med fradrag af dep.	0	11.840	0	11.840	11.830
Udlån	18	4.362	52	4.541	4.314
Deponering vedr. ejendomskøb	0	337.461	0	0	0
Likvide beholdninger som er deponeret/frigivet	54.998	35.699	211.995	-132.454	-185.154
Køb af andre værdipapirer og kapitalandele	0	1.392	0	0	0
Driftsmateriel og inventar, netto	-1.348	303	-3.270	-2.369	-3.622
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt	-620.872	-22.724	-607.267	-1.147.207	-1.281.974
Optagelse af realkreditlån	593.990	-522	1.726.570	755.010	1.061.821
Optagelse af lån hos finansieringsinstitutter	0	866.257	909.774	1.582.608	2.107.215
Indfrielse af realkreditlån	647	-182.309	-927.078	-377.620	-640.232
Indfrielse af lån hos finansieringsinstitutter	-653	-683.948	-811.778	-1.355.788	-1.507.934
Afdrag på realkreditlån	-7.207	-18.325	-44.697	-52.232	-70.670
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-54.672	-31.169	-142.506	-82.661	-125.086
Modtagne deposita, netto	-1.839	11.656	3.930	20.417	18.200
Aktieemission, netto	0	0	264.864	0	0
Betalt udbytte	0	0	-63.485	-116.274	-116.273
Køb af egne aktier	-6.680	-1	-10.049	-1.106	-1.106
Salg af egne aktier	0	4.275	631	4.275	4.275
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt	523.586	-34.086	906.176	376.629	730.210
Pengestrømme i alt	23.382	47.280	633.909	-459.640	-86.148
Likviditet 1. januar	210.087	-821.212	-400.440	-314.292	-314.292
Likviditet 30. september	233.469	-773.932	233.469	-773.932	-400.440
Specifikation:					
Likvide beholdninger ifølge regnskab	476.210	256.663	476.210	256.663	307.070
Likvide beholdninger som er deponeret	-91.115	-250.410	-91.115	-250.410	-303.110
Træk på driftskreditter	-151.626	-780.185	-151.626	-780.185	-404.400
Likviditet 30. september	233.469	-773.932	233.469	-773.932	-400.440
Kreditfaciliteter	1.395.000	1.592.000	1.395.000	1.592.000	1.255.000
Finansielle reserver 30. september	1.628.469	818.068	1.628.469	818.068	854.560

Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	3. kv. 2011	4. kv. 2011	1. kv. 2012	2. kv. 2012	3. kv. 2012	4. kv. 2012	1. kv. 2013	2. kv. 2013	3. kv. 2013
Resultatopgørelse									
Nettoomsætning	296	296	284	292	285	284	284	303	268
Bruttoresultat	163	158	163	185	172	165	172	189	180
Resultat før finansielle poster (EBIT)	145	139	142	164	153	143	151	167	159
Resultat før kurs- og værdireg.	73	73	84	99	96	102	101	130	117
Resultat før skat	-581	-31	244	-159	6	-60	232	334	189
Resultat	-433	-25	183	-118	4	-45	175	350	140
Balance (ultimo)									
Investeringsejendomme m.m.	15.114	15.319	15.950	16.064	16.520	16.605	16.726	16.805	17.696
Samlede aktiver	15.284	15.566	16.369	16.831	16.899	17.006	17.122	17.371	18.268
Egenkapital	4.041	4.016	4.199	3.964	3.972	3.927	4.101	4.650	4.784
Pengestrømme									
Driftsaktiviteter	73	22	110	97	104	155	102	112	121
Investeringsaktiviteter	-208	-144	-665	-459	-23	-135	-19	33	-621
Finansieringsaktiviteter	117	15	486	-76	-34	354	-53	436	523

Segmentoplysninger 3. kvartal

	Investerings-	Investerings-	Service	Service	Segmenter	Segmenter
	ejendomme	ejendomme	3. kvrt.	3. kvrt.	3. kvrt.	3. kvrt.
	3. kvrt.	3. kvrt.	3. kvrt.	3. kvrt.	3. kvrt.	3. kvrt.
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
DKK 1.000						
Nettoomsætning til eksterne kunder	221.157	206.609	47.077	78.138	268.234	284.747
Nettoomsætning mellem segmenter	873	886	26.024	12.808	26.897	13.694
Nettoomsætning	222.030	207.495	73.101	90.946	295.131	298.441
Driftsomkostninger	-44.026	-41.514	-69.641	-84.540	-113.667	-126.054
Bruttoresultat	178.004	165.981	3.460	6.406	181.464	172.387
Administrationsomkostninger	-16.615	-15.479	-5.634	-3.569	-22.249	-19.048
Finansielle poster, netto	-43.621	-57.678	994	973	-42.627	-56.705
Gevinst/tab ejendomme	327	46.894	0	0	327	46.894
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	71.818	-137.637	0	0	71.818	-137.637
Segmentresultat før skat	189.913	2.081	-1.180	3.810	188.733	5.891
Skat af periodens resultat	-48.652	-524	101	-960	-48.551	-1.484
Periodens segmentresultat	141.261	1.557	-1.079	2.850	140.182	4.407
Segment aktiver i alt	18.239.823	16.852.600	229.364	284.091	18.469.187	17.136.691
Segment forpligtelser i alt	13.438.528	12.871.835	109.366	170.615	13.547.894	13.042.450
Tilgang af langfristede materielle aktiver	951.389	423.088	1.188	414		
Afskrivninger	2.710	3.029	1.530	1.684		
Periodens regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	1.210	971	-47	69		

Segmentoplysninger 3. kvartal, fortsat

	Segmenter 3. kvrt. 2013	Segmenter 3. kvrt. 2012	Intern eliminering 3. kvrt. 2013	Intern eliminering 3. kvrt. 2012	Koncern i alt 3. kvrt. 2013	Koncern i alt 3. kvrt. 2012
DKK 1.000						
Nettoomsætning til eksterne kunder	268.234	284.747	0	0	268.234	284.747
Nettoomsætning mellem segmenter	26.897	13.694	-26.897	-13.694	0	0
Nettoomsætning	295.131	298.441	-26.897	-13.694	268.234	284.747
Driftsomkostninger	-113.667	-126.054	25.798	13.178	-87.869	-112.876
Bruttoresultat	181.464	172.387	-1.099	-516	180.365	171.871
Administrationsomkostninger	-22.249	-19.048	1.196	288	-21.053	-18.760
Finansielle poster, netto	-42.627	-56.705	0	2	-42.627	-56.703
Gevinst/tab ejendomme	327	46.894	0	0	327	46.894
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	71.818	-137.637	0	0	71.818	-137.637
Segmentresultat før skat	188.733	5.891	97	-226	188.830	5.665
Skat af periodens resultat	-48.551	-1.484	-12	57	-48.563	-1.427
Periodens segmentresultat	140.182	4.407	85	-169	140.267	4.238
Segment aktiver i alt	18.469.187	17.136.691	-201.666	-238.055	18.267.521	16.898.636
Segment forpligtelser i alt	13.547.894	13.042.450	-64.342	-115.949	13.483.552	12.926.501

Segmentoplysninger 1.-3. kvartal

	Investerings-	Investerings-	Service	Service	Segmenter	Segmenter
	ejendomme	ejendomme	Service	Service	Segmenter	Segmenter
	1-3. kvrt.	1-3. kvrt.	1-3. kvrt.	1-3. kvrt.	1-3. kvrt.	1-3. kvrt.
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
DKK 1.000						
Nettoomsætning til eksterne kunder	652.422	616.216	203.076	245.291	855.498	861.507
Nettoomsætning mellem segmenter	2.589	2.474	55.743	43.452	58.332	45.926
Nettoomsætning	655.011	618.690	258.819	288.743	913.830	907.433
Driftsomkostninger	-127.076	-118.349	-243.704	-267.535	-370.780	-385.884
Bruttoresultat	527.935	500.341	15.115	21.208	543.050	521.549
Administrationsomkostninger	-52.792	-49.678	-12.892	-11.479	-65.684	-61.157
Finansielle poster, netto	-132.286	-183.026	3.134	2.744	-129.152	-180.282
Gevinst/tab ejendomme	57.327	168.894	0	0	57.327	168.894
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	349.523	-356.689	0	0	349.523	-356.689
Segmentresultat før skat	749.707	79.842	5.357	12.473	755.064	92.315
Skat af periodens resultat	-89.925	-20.120	-362	-3.143	-90.287	-23.263
Periodens segmentresultat	659.782	59.722	4.995	9.330	664.777	69.052
Segment aktiver i alt	18.239.823	16.852.600	229.364	284.091	18.469.187	17.136.691
Segment forpligtelser i alt	13.438.528	12.871.835	109.366	170.615	13.547.894	13.042.450
Tilgang af langfristede materielle aktiver	1.098.120	1.053.393	3.461	1.032		
Afskrivninger	7.548	8.351	4.900	5.315		
Periodens regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	3.828	1.856	-23	58		

Segmentoplysninger 1.-3. kvartal, fortsat

	Segmenter 1-3. kvrt. 2013	Segmenter 1-3. kvrt. 2012	Intern eliminering 1-3. kvrt. 2013	Intern eliminering 1-3. kvrt. 2012	Koncern i alt 1-3. kvrt. 2013	Koncern i alt 1-3. kvrt. 2012
DKK 1.000						
Nettoomsætning til eksterne kunder	855.498	861.507	0	0	855.498	861.507
Nettoomsætning mellem segmenter	58.332	45.926	-58.332	-45.926	0	0
Nettoomsætning	913.830	907.433	-58.332	-45.926	855.498	861.507
Driftsomkostninger	-370.780	-385.884	56.108	43.974	-314.672	-341.910
Bruttoresultat	543.050	521.549	-2.224	-1.952	540.826	519.597
Administrationsomkostninger	-65.684	-61.157	1.897	1.056	-63.787	-60.101
Finansielle poster, netto	-129.152	-180.282	0	2	-129.152	-180.280
Gevinst/tab ejendomme	57.327	168.894	0	0	57.327	168.894
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	349.523	-356.689	0	0	349.523	-356.689
Segmentresultat før skat	755.064	92.315	-327	-894	754.737	91.421
Skat af periodens resultat	-90.287	-23.263	82	225	-90.205	-23.038
Periodens segmentresultat	664.777	69.052	-245	-669	664.532	68.383
Segment aktiver i alt	18.469.187	17.136.691	-201.666	-238.055	18.267.521	16.898.636
Segment forpligtelser i alt	13.547.894	13.042.450	-64.342	-115.949	13.483.552	12.926.501

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:

- Niveau 1: Noterede priser på aktive markeder for identiske forpligtelser
Beløbet t.DKK 10.200.026 svarer til obligationsrestgælden på Koncernens realkreditlån.
- Niveau 2: Noterede priser i et aktivt marked for lignende forpligtelser eller andre værdiansættelsesmetoder, hvor alle væsentlige input er baseret på observerbare markedsdata
*Beløbet t.DKK 2.244.930 svarer til restgæld på anlægslån og træk på driftskreditter i pengeinstitutter samt kursregulering af anlægslån til markedsværdi.
Beløbet t.DKK -163.612 svarer til kursregulering af Koncernens realkreditlån anført under niveau 1 til markedsværdi.*
- Niveau 3: Værdiansættelsesmetoder, hvor eventuelle væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata

DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	I alt
Realkreditlån	10.200.026	0	0	10.200.026
Finansieringsinstitutter *)	0	2.244.930	0	2.244.930
Renteaftaler	0	-163.612	0	-163.612
I alt	10.200.026	2.081.318	0	12.281.344

*) Omfatter gæld der kan indfries til kurs 100

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