

Delårsrapport for 1. kvartal 2014

Driftsresultat (EBIT) på DKK 150 mio. – på niveau med samme periode sidste år

- Omsætning på DKK 281 mio. mod DKK 284 mio. i samme periode sidste år.
- Resultat før renter (EBIT) DKK 150 mio. mod DKK 151 mio. i samme periode sidste år.
- Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 96 mio. mod DKK 101 mio. samme periode sidste år.
- Urealiserede kurstab på finansielle gældsforpligtelser på DKK 205 mio. mod positive reguleringer på DKK 74 mio. samme periode sidste år.
- Periodens resultat efter skat blev herefter DKK -82 mio. mod DKK 174 mio. samme periode sidste år.
- Pengestrømme fra driftsaktiviteterne på DKK 46 mio. (DKK 4,1 pr. aktie) mod DKK 103 mio. (DKK 9,7 pr. aktie) i samme periode sidste år.
- Likviditetsberedskab på DKK 0,7 mia.
- Jeudan fastholder forventningerne for hele 2014 om et driftsresultat (EBIT) på niveauet DKK 635-675 mio. på baggrund af en omsætning på ca. DKK 1,1 mia. Efter renteomkostninger, men før kurs- og værdireguleringer forventes et resultat (EBVAT) på DKK 425-465 mio.

Yderligere oplysninger:

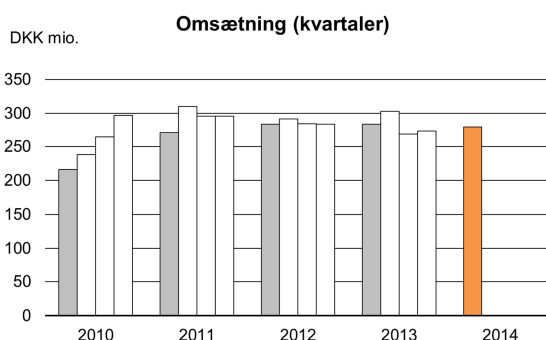
Per W. Hallgren, adm. direktør, tlf. 7010 6070

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.	1. kvrt. 2014	1. kvrt. 2013	2013	
Resultatopgørelse				
Nettoomsætning	281	284	1.129	
Bruttoresultat	171	172	720	
Resultat før finansielle poster (EBIT)	150	151	631	
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	96	101	469	
Resultat før skat	-109	232	605	
Resultat	-82	174	572	
Balance (ultimo)				
Investeringsejendomme m.m.	17.655	16.726	17.205	
Samlede aktiver	18.037	17.122	17.800	
Egenkapital	4.606	4.101	4.697	
Forpligtelser	13.431	13.021	13.103	
Pengestrømme				
Driftsaktiviteter	46	103	503	
Investeringsaktiviteter	-189	-19	-703	
Finansieringsaktiviteter	-203	-54	282	
Pengestrømme i alt	-346	30	82	
Regnskabsrelaterede nøgletal				
EBVAT/gns. egenkapital*	%	2,1	2,5	10,9
Forrentning af egenkapital (ROE)*	%	-1,8	4,3	13,3
Egenkapitalandel, ultimo	%	25,5	24,0	26,4
Rentedækning	x	2,77	3,03	3,72
Aktierelaterede nøgletal				
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	608	517	620
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK	416	387	424
Pris/indre værdi (P/BV)	x	1,46	1,33	1,46
EBIT pr. aktie (EBITPS)*	DKK	13,6	14,2	58,2
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)*	DKK	8,7	9,6	43,3
Resultat pr. aktie (EPS)*	DKK	-7,4	16,4	52,7
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)*	DKK	4,1	9,7	46,4
Antal aktier, ultimo	1.000	11.086	10.586	11.086
Markedsværdi, ultimo	DKK mio.	6.741	5.473	6.874
* Ikke omregnet til årsbasis				

Ledelsesberetning

Jeudan-Koncernens omsætning i første kvartal 2014 udgjorde DKK 281 mio. mod DKK 284 mio. i samme periode sidste år. Udviklingen dækker over en stigning i ejendomssegmentet og et fald i Jeudan Servicepartner.



Driftsresultatet (EBIT) udgjorde i første kvartal 2014 DKK 150 mio. mod DKK 151 mio. samme periode sidste år.

Som følge af øgede renteomkostninger blev resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i første kvartal 2014 på DKK 96 mio. mod DKK 101 mio. samme periode sidste år.

Resultaterne følger forventningerne, og bestyrelsen betragter dem som tilfredsstillende.

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 – dog med en tendens til bedring.

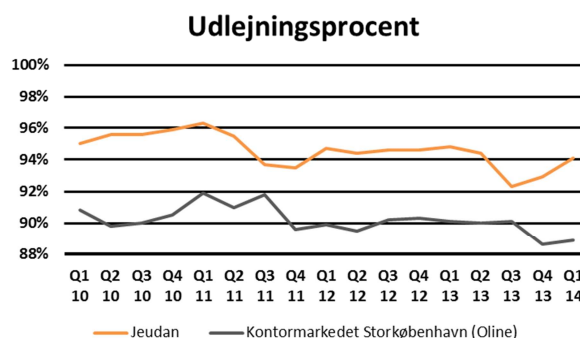
Efterspørgslen efter boliglejemål i København er fortsat høj.

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

Trods de fortsat udfordrende markedsforhold har aktivitetsniveauet i Jeudan i første kvartal 2014 medført, at der er indgået og genforhandlet lejekontrakter med en årlig leje på ca. DKK 23 mio. mod DKK 20 mio. i første kvartal 2013.

Opsigelser i første kvartal 2014 svarede til en årsleje på DKK 20 mio. mod DKK 13 mio. for første kvartal 2013.

Udlejningsprocenten i Jeudans ejendomsportefølje pr. 31. marts 2014 udgjorde 94,1 (opgjort efter lejeværdi) mod 92,9 ved årsskiftet 2013/2014, svarende til en stigning i udlejningsprocenten på 1,2 procentpoint.



Den samlede kontorudlejningsprocent for ejendomsmarkedet i Storkøbenhavn var med udgangen af første kvartal 2014 på 88,9 mod 88,6 ved årsskiftet, svarende til en stigning på 0,3 procentpoint.

Udlejningsprocenten blandt boliglejemål i Jeudans ejendomsportefølje er tæt på 100.

Jeudan har i første kvartal 2014 erhvervet tre ejendomme beliggende Søtorvet 1-3/Vendergade 28/Frederiksborggade 43, Sankt Annæ Plads 21 og Livjæggergade 17 – alle i København – for samlet DKK 375 mio.

På investeringssiden er det fortsat Jeudans vurdering, at udbuddet af investeringsejendomme i fri handel er stigende, og at der er bedre harmoni mellem købers og sælgers prisforventninger end de senere år. Udbuddet af velbeliggende og attraktive ejendomme i det indre København er stigende, men dog fortsat på et lavt niveau.

For så vidt angår boligejendomme samt detailejendomme på Strøget er der fortsat pæn interesse, og der er i 2013 gennemført en del transaktioner med disse typer ejendomme til stigende priser. Der er endvidere stigende interesse fra pensionskasser til såvel bolig- som kontorejendomme i Københavnsområdet, herunder tillige ved deltagelse med projektf finansiering og efterfølgende ejerskab.

Investeringsejendomme

Jeudan ejer og driver velbeliggende erhvervs- og boligejendomme primært i København. Det samlede areal udgør 846.000 m².

Lejeindtægter m.v. udgjorde i første kvartal 2014 DKK 214 mio. mod DKK 206 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 4%. Stigningen kan primært henføres til nyinvesteringer samt pristalsregulering af lejen.

Driftsomkostningerne i segmentet udgjorde i første kvartal 2014 DKK 49 mio. mod DKK 42 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 18%, hvilket tillige primært kan henføres til nyinvesteringer.

Herefter udgjorde segmentets *bruttoresultat* DKK 165 mio. i første kvartal 2014 mod DKK 164 mio. i samme periode sidste år.

Service

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

Aktivitetsniveauet var i første kvartal 2014 som forventet, og *omsætningen* blev på DKK 90 mio. mod DKK 95 mio. i samme periode sidste år.

Drifts- og produktionsomkostningerne udgjorde i første kvartal 2014 DKK 83 mio. mod DKK 87 mio. samme periode sidste år.

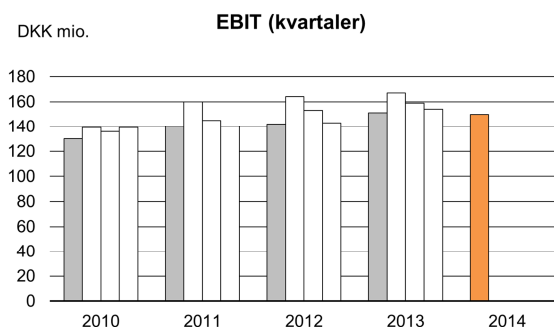
Herefter udgjorde *bruttoresultatet* DKK 8 mio. for første kvartal 2014, hvilket er på niveau med samme periode sidste år.

Koncern

Koncernens *salgs- og marketingsomkostninger* udgjorde i første kvartal 2014 DKK 2 mio. mod DKK 1 mio. for samme periode sidste år. Udviklingen kan henføres til øgede salgs- og markedsføringsaktiviteter med henblik på at fastholde eksisterende og tiltrække nye kunder i et konkurrencepræget udlejningsmarked.

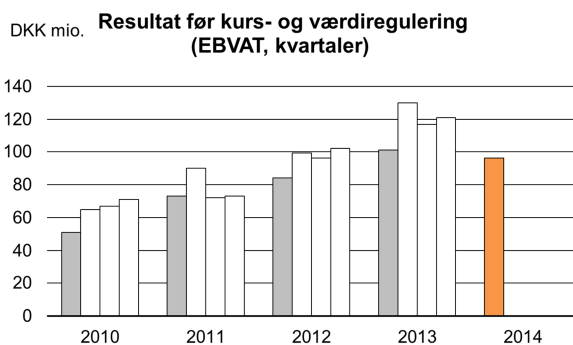
Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde i første kvartal 2014 DKK 19 mio. mod DKK 20 mio. i samme periode sidste år.

Koncernens *resultat før finansielle poster* (EBIT) udgjorde herefter i første kvartal 2014 DKK 150 mio. mod DKK 151 mio. i samme periode sidste år.



De finansielle poster (netto) udgjorde DKK -54 mio. mod DKK -49 mio. samme periode sidste år. Stigningen kan henføres til omlægning af renteaftaler i 2013 med forward start, hvilket medførte reduktion af de finansielle omkostninger i 2013.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT), udgjorde herefter i første kvartal 2014 DKK 96 mio. mod DKK 101 mio. i samme periode sidste år.



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.

På investeringssiden har der i første kvartal 2014 ligesom i 2013 været en god efterspørgsel efter primære ejendomme – det vil sige velbeliggende og velordnede ejendomme – men udbuddet er fortsat begrænset om end stigende. Priserne for primære ejendomme er p.t. stabile til svagt stigende, hvorimod priserne for sekundære ejendomme er stabile til vigende. Inflationen er fortsat meget lav.

Værdireguleringen ultimo marts 2014 er opgjort ved en fremskrivning af ejendommens nettoresultat, mens ændringer i markedsforholdene, herunder afkastprocenter, ikke har givet anledning til reguleringer. På baggrund af udviklingen på ejendomsmarkedet og den lave inflation i første kvartal 2014 er det besluttet ikke at foretage værdiregulering af ejendommens værdi, hvorfor *gevinst/tab på ejendomme* samlet for 1. kvartal 2014 udgjorde DKK 0 mio. mod DKK 57 mio. for samme periode sidste år.

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 2014 er reguleringen af *de finansielle gældsforpligtelser* negativ med DKK 205 mio. mod en positiv regulering for samme periode året før på DKK 74 mio.

Resultatet før skat udgjorde herefter DKK

-109 mio. i første kvartal 2014 mod DKK 232 mio. i samme periode sidste år. Som anført ovenfor er resultatet i 2014 påvirket af negative kurs- og værdireguleringer grundet rentefaldet i første kvartal 2014.

Skat udgjorde for første kvartal 2014 et positivt beløb på DKK 27 mio., hvorefter *periodens resultat* for første kvartal 2014 androg DKK -82 mio. mod DKK 174 mio. i samme periode sidste år.

Balancen

De samlede investeringer i ejendomme inkl. igangværende projekter udgjorde ultimo marts 2014 DKK 17,7 mia. mod DKK 16,7 mia. på samme tidspunkt sidste år og DKK 17,2 mia. ved årsskiftet. Stigningen relaterer sig til nyinvesteringerne i 2013 og 2014.

De materielle aktiver blev netto forøget med DKK 450 mio. i første kvartal 2014 til DKK 17.681 mio. Forøgelsen kan i al væsentlighed henføres til nyinvesteringer på DKK 375 mio. samt forbedringer af investeringsejendomme og afholdte udgifter ved igangværende byggeprojekter på DKK 75 mio.

Koncernens egenkapital udgjorde pr. 31. marts 2014 DKK 4,6 mia. mod DKK 4,1 mia. pr. 31. marts 2013 og DKK 4,7 mia. ved årsskiftet. Ændringen i egenkapitalen i 2014 kan henføres til periodens resultat.

Egenkapitalandelen udgjorde 25,5% ultimo marts 2014 mod 26,4% ved årsskiftet.

De langfristede forpligtelser udgjorde DKK 12,2 mia. pr. 31. marts 2014 mod DKK 12,1 mia. såvel pr. 31. marts 2013 som ved årsskiftet. Stigningen siden årsskiftet kan primært henføres til den negative regulering af de finansielle gældsforpligtelser.

De kortfristede forpligtelser udgjorde DKK 1,2 mia. pr. 31. marts 2014 mod DKK 0,9 mia. pr. 31. marts 2013 og DKK 1,0 mia. ved årsskiftet. Stigningen kan henføres til finansiering af ejendomsinvesteringer i 2014, der først bliver realkreditfinansieret i andet kvartal 2014.

Pantsætninger og eventualforpligtelser

I de tilkøbte ejendomme er der lyst pantsikkerheder for DKK 265 mio.

Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen *før ændring i driftskapitalen* udgjorde i første kvartal 2014 DKK 97 mio. (DKK 101 mio. for samme periode sidste år).

Efter ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen fra driftsaktiviteterne DKK 46 mio. (DKK 103 mio. for samme periode sidste år), svarende til DKK 4,1 pr. aktie mod DKK 9,7 pr. aktie i første kvartal 2013. Ultimo sidste år modtog Koncernen forudbetalt leje for 2014 på DKK 51 mio. Korrigeres herfor havde likviditetspåvirkningen fra driftsaktiviteterne for første kvartal 2014 været på niveau med samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen af *investeringsaktiviteter*, der primært kan henføres til nyinvesteringer, igangværende projekter samt ændringer i deponerede likvide beholdninger, var DKK -189 mio. (DKK -19 mio. for samme periode sidste år).

Likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* udgjorde DKK -203 mio. i første kvartal 2014 (DKK -54 mio. for samme periode sidste år), hvilket primært kan henføres til indfrielse af realkreditlån i ejendomme, som Koncernen solgte ultimo 2013.

Herefter udgjorde de samlede pengestrømme DKK -346 mio. i første kvartal 2014 (DKK 30 mio. for samme periode sidste år).

Likviditetsberedskabet (inkl. trækningstigheder) udgjorde DKK 731 mio. pr. 31. marts 2014 mod DKK 884 mio. ultimo marts 2013 og DKK 1.076 mio. ved årsskiftet.

Begivenheder efter 31. marts 2014

På Jeudans ordinære generalforsamling 23. april 2014 blev bestyrelsens forslag om udbytte på DKK 12 pr. aktie godkendt, svarende til en samlet udbetaling på DKK 133 mio. Udbyttet blev udbetalt 29. april 2014.

Herudover er der ikke efter 31. marts 2014 indtruffet væsentlige begivenheder, som ikke er beskrevet i nærværende delårsrapport.

Forventninger 2014

Med henblik på at øge indtjeningen vil Jeudan fortsat fokusere på yderligere rentable investeringer.

En række ejendomme og lejemål er i 2014 under ombygning for at tilpasse dem til kundernes og markedets efterspørgsel. Disse lejemål vil således tidligst i 2015 oppebære leje, hvilket vil medføre en reduceret udlejningsprocent i 2014.

Jeudan forventer, at udlejningsmarkedet fortsat vil være svagt i 2014 og konkurrencesituationen dermed uændret. Jeudan vil derfor fortsætte linjen fra 2013 og forbedre udlejningsydelseerne.

På denne baggrund samt en uændret aktivitet i Jeudan Servicepartner forventes fortsat en nettoomsætning på ca. DKK 1,1 mia. (2013: DKK 1.129 mio.).

Driftsresultatet (EBIT) forventes fortsat at være på niveauet DKK 635-675 mio. (2013: DKK 631 mio.).

Efter renteomkostninger, men før kurs- og værdireguleringer, forventer ledelsen fortsat et resultat (EBVAT) på DKK 425-465 mio. (2013: DKK 469 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 de økonomiske resultater 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 Koncernens seneste årsrapport.

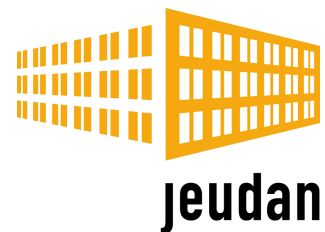
Jeudan-aktien

Jeudan-aktien har i løbet af årets første tre måneder haft et afkast i form af kursudvikling på -2%. I samme periode er indekset for ejendomsselskaber steget 2%, mens totalindekset på NASDAQ OMX Copenhagen er steget med 13%.

Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Meddelelse nr. 265
22. maj 2014



Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2013.

Bilag

Koncernens resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, hovedtal på kvartalsbasis, segmentoplysninger samt

dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter.

Finanskalender	
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 31. marts 2014 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 2014 samt af resultatet af Koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 31. marts 2014.

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, 22. maj 2014

Direktionen

Per W. Hallgren
Adm. direktør

Peter Spøer
Direktør

Bestyrelsen

Jørgen Tandrup
(formand)

Niels Jacobsen
(næstformand)

Tommy Pedersen

Hans Munk Nielsen

Stefan Ingildsen

Resultatopgørelse

DKK 1.000	1. kvrt. 2014	1. kvrt. 2013	2013
Nettoomsætning	280.502	284.349	1.129.103
Driftsomkostninger	-109.347	-112.546	-408.944
Bruttoresultat	171.155	171.803	720.159
Salgs- og marketingsomkostninger	-1.868	-1.389	-9.004
Administrationsomkostninger	-19.279	-19.758	-80.379
Resultat før finansielle poster (EBIT)	150.008	150.656	630.776
Finansielle indtægter	603	348	10.782
Finansielle omkostninger	-54.463	-49.810	-172.362
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	96.148	101.194	469.196
Gevinst/tab ejendomme	0	57.000	-190.614
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-205.229	74.199	326.692
Resultat før skat	-109.081	232.393	605.274
Skat af periodens resultat	26.834	-58.563	-33.527
Periodens resultat	-82.247	173.830	571.747
Periodens resultat pr. aktie (DKK)	-7,43	16,43	52,75
Periodens resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	-7,43	16,43	52,75

Totalindkomstopgørelse

(DKK 1.000)	1. kvrt. 2014	1. kvrt. 2013	2013
Periodens resultat	-82.247	173.830	571.747
Anden totalindkomst	0	0	0
Totalindkomst	-82.247	173.830	571.747

Balance

DKK 1.000	31. mar. 2014	31. mar. 2013	31. dec. 2013
Aktiver			
Materielle aktiver:			
Investeringsejendomme	17.238.336	16.469.618	16.840.867
Igangværende projekter, investeringsejendomme	416.410	256.713	363.777
Driftsmateriel og inventar	26.443	29.944	26.152
Materielle aktiver i alt	17.681.189	16.756.275	17.230.796
Finansielle aktiver:			
Udlån	139	210	157
Finansielle aktiver i alt	139	210	157
Langfristede aktiver i alt	17.681.328	16.756.485	17.230.953
Tilgodehavender:			
Indestående Grundejernes Investeringsfond	5.841	5.538	5.841
Igangværende arbejder	16.029	19.907	15.223
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	17.789	20.114	14.029
Selskabsskat	22.619	8.348	22.619
Andre tilgodehavender	22.375	24.463	13.360
Periodeafgrænsningsposter	29.384	27.092	4.743
Tilgodehavender i alt	114.037	105.462	75.815
Likvide beholdninger	241.926	260.194	493.513
Kortfristede aktiver i alt	355.963	365.656	569.328
AKTIVER I ALT	18.037.291	17.122.141	17.800.281

DKK 1.000	31. mar. 2014	31. mar. 2013	31. dec. 2013
Passiver			
Egenkapital:			
Aktiekapital	1.108.645	1.058.645	1.108.645
Overført resultat	3.497.818	3.042.661	3.587.876
Egenkapital i alt	4.606.463	4.101.306	4.696.521
Langfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	10.352.957	9.243.361	10.114.645
Finansieringsinstitutter	1.006.604	1.945.503	1.040.409
Deposita	154.630	145.761	157.170
Udskudt skat	706.278	755.082	733.112
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	9.099	7.092	8.685
Langfristede forpligtelser i alt	12.229.568	12.096.799	12.054.021
Kortfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	43.817	78.878	230.349
Finansieringsinstitutter	869.362	546.882	528.349
Deposita	121.241	114.071	113.756
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	131	79	127
Modtagne forudbetalinger fra kunder	19.389	17.108	40.719
Leverandørgæld	73.933	87.077	32.046
Anden gæld	39.032	34.407	37.369
Periodeafgrænsningsposter	34.355	45.534	67.024
Kortfristede forpligtelser i alt	1.201.260	924.036	1.049.739
Forpligtelser i alt	13.430.828	13.020.835	13.103.760
PASSIVER I ALT	18.037.291	17.122.141	17.800.281

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000	Aktie- kapital	Overført resultat*	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2013	1.058.645	2.868.831	3.927.476
Periodens resultat	-	173.830	173.830
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	173.830	173.830
Egenkapital 31. marts 2013	1.058.645	3.042.661	4.101.306
Periodens resultat	-	397.917	397.917
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	397.917	397.917
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	-	5.968	5.968
Egenkapital 31. december 2013	1.108.645	3.587.876	4.696.521
Periodens resultat	-	-82.247	-82.247
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	-82.247	-82.247
Køb af egne aktier	-	-8.349	-8.349
Aktiebaseret vederlæggelse	-	538	538
Egenkapital 31. marts 2014	1.108.645	3.497.818	4.606.463

* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 31. marts 2014 med t.DKK 2.061.874 (1. januar 2014: t.DKK 2.061.874; 1. januar 2013: t.DKK 1.846.374).

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	1. kv. 2014	1. kv. 2013	2013
Resultat før finansielle poster (EBIT)	150.008	150.656	630.776
Modtagne finansielle indtægter	603	630	11.064
Betalte finansielle omkostninger	-57.186	-51.215	-178.263
Resultatført aktiebaseret vederlæggelse	538	0	0
Regnskabsmæssige afskr./nedskr.	3.364	4.212	16.360
Modtaget/betalt selskabsskat	0	-3.390	-14.593
Pengestrømme før ændring i driftskapital	97.327	100.893	465.344
Ændring i driftskapital:			
Tilgodehavender	-38.222	-43.835	470
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	418	213	282
Leverandørgæld m.m.	-13.762	45.359	37.239
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	45.761	102.630	503.335
Igangværende projekter investeringsejendomme	-73.447	-57.825	-268.582
Forbedringer investeringsejendomme	-3.701	-5.875	-13.209
Køb af investeringsejd. med fradrag af dep.	-361.905	0	-598.758
Salg af investeringsejd. med fradrag af dep.	0	0	303.189
Udlån	18	17	70
Likvide beholdninger som er deponeret/frigivet	252.899	45.999	-121.080
Driftsmateriel og inventar, netto	-2.403	-1.291	-5.262
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt	-188.539	-18.975	-703.632
Optagelse af realkreditlån	46.511	0	2.215.565
Optagelse af lån hos finansieringsinstitutter	0	358.511	909.774
Indfrielse af realkreditlån	-195.073	-19.115	-1.123.893
Indfrielse af lån hos finansieringsinstitutter	0	-339.396	-1.685.215
Afdrag på realkreditlån	-10.793	-18.943	-55.321
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-34.791	-42.214	-177.212
Modtagne deposita, netto	-575	7.208	1.165
Aktieemission, netto	0	0	264.864
Betalt udbytte	0	0	-63.485
Køb af egne aktier	-8.349	0	-10.049
Salg af egne aktier	0	0	5.968
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt	-203.070	-53.949	282.161
Pengestrømme i alt	-345.848	29.706	81.864
Likviditet 1. januar	-318.576	-400.440	-400.440
Likviditet 31. marts	-664.424	-370.734	-318.576
Specifikation:			
Likvide beholdninger ifølge regnskab	241.926	260.194	493.513
Likvide beholdninger som er deponeret	-171.291	-257.111	-424.190
Træk på driftskreditter	-735.059	-373.817	-387.899
Likviditet 31. marts	-664.424	-370.734	-318.576
Kreditfaciliteter	1.395.000	1.255.000	1.395.000
Finansielle reserver 31. marts	730.576	884.266	1.076.424

Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	1. kvrt. 2012	2. kvrt. 2012	3. kvrt. 2012	4. kvrt. 2012	1. kvrt. 2013	2. kvrt. 2013	3. kvrt. 2013	4. kvrt. 2013	1. kvrt. 2014
Resultatopgørelse									
Nettoomsætning	284	292	285	284	284	303	268	274	281
Bruttoresultat	163	185	172	165	172	189	180	179	171
Resultat før finansielle poster (EBIT)	142	164	153	143	151	167	159	154	150
Resultat før kurs- og værdireg.	84	99	96	102	101	130	117	121	96
Resultat før skat	244	-159	6	-60	231	334	189	-149	-109
Resultat	183	-118	4	-45	175	350	140	-93	-82
Balance (ultimo)									
Investeringsejendomme m.m.	15.950	16.064	16.520	16.605	16.726	16.805	17.696	17.205	17.655
Samlede aktiver	16.369	16.831	16.899	17.006	17.122	17.371	18.268	17.800	18.037
Egenkapital	4.199	3.964	3.972	3.927	4.101	4.650	4.784	4.697	4.606
Pengestrømme									
Driftsaktiviteter	110	97	104	155	102	112	121	168	46
Investeringsaktiviteter	-665	-459	-23	-135	-19	33	-621	-96	-189
Finansieringsaktiviteter	486	-76	-34	354	-53	436	523	-624	-203

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.
DKK 1.000	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Nettoomsætning til eksterne kunder	214.323	205.020	66.179	79.329	280.502	284.349
Nettoomsætning mellem segmenter	85	846	23.975	15.710	24.060	16.556
Nettoomsætning	214.408	205.866	90.154	95.039	304.562	300.905
Driftsomkostninger	-49.289	-41.626	-82.604	-86.627	-131.893	-128.253
Bruttoresultat	165.119	164.240	7.550	8.412	172.669	172.652
Salgs- og marketingsomkostninger	-1.868	-1.389	0	0	-1.868	-1.389
Administrationsomkostninger	-16.214	-16.486	-3.834	-3.639	-20.048	-20.125
Resultat før finansielle poster (EBIT)	147.037	146.365	3.716	4.773	150.753	151.138
Finansielle poster, netto	-54.869	-50.531	1.009	1.069	-53.860	-49.462
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	92.168	95.834	4.725	5.842	96.893	101.676
Gevinst/tab ejendomme	0	57.000	0	0	0	57.000
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-205.229	74.199	0	0	-205.229	74.199
Segmentresultat før skat	-113.061	227.033	4.725	5.842	-108.336	232.875
Skat af periodens resultat	27.813	-57.212	-1.162	-1.472	26.651	-58.684
Periodens segmentresultat	-85.248	169.821	3.563	4.370	-81.685	174.191
Segment aktiver i alt	17.998.376	17.074.921	175.622	173.014	18.173.998	17.247.935
Segment forpligtelser i alt	13.386.120	12.968.491	47.861	52.530	13.433.981	13.021.021
Tilgang af langfristede materielle aktiver	453.478	66.570	1.809	849		
Afskrivninger	2.159	2.435	1.541	1.723		
Periodens regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	938	1.061	0	-11		

Segmentoplysninger 1. kvartal, fortsat

	Segmenter 1. kvrt. 2014	Segmenter 1. kvrt. 2013	Intern eliminering 1. kvrt. 2014	Intern eliminering 1. kvrt. 2013	Koncern i alt 1. kvrt. 2014	Koncern i alt 1. kvrt. 2013
DKK 1.000						
Nettoomsætning til eksterne kunder	280.502	284.349	0	0	280.502	284.349
Nettoomsætning mellem segmenter	24.060	16.556	-24.060	-16.556	0	0
Nettoomsætning	304.562	300.905	-24.060	-16.556	280.502	284.349
Driftsomkostninger	-131.893	-128.253	22.546	15.707	-109.347	-112.546
Bruttoresultat	172.669	172.652	-1.514	-849	171.155	171.803
Salgs- og marketingsomkostninger	-1.868	-1.389	0	0	-1.868	-1.389
Administrationsomkostninger	-20.048	-20.125	769	367	-19.279	-19.758
Resultat før finansielle poster (EBIT)	150.753	151.138	-745	-482	150.008	150.656
Finansielle poster, netto	-53.860	-49.462	0	0	-53.860	-49.462
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	96.893	101.676	-745	-482	96.148	101.194
Gevinst/tab ejendomme	0	57.000	0	0	0	57.000
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-205.229	74.199	0	0	-205.229	74.199
Segmentresultat før skat	-108.336	232.875	-745	-482	-109.081	232.393
Skat af periodens resultat	26.651	-58.684	183	121	26.834	-58.563
Periodens segmentresultat	-81.685	174.191	-562	-361	-82.247	173.830
Segment aktiver i alt	18.173.998	17.247.935	-136.707	-125.794	18.037.291	17.122.141
Segment forpligtelser i alt	13.433.981	13.021.021	-3.153	-186	13.430.828	13.020.835

Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter

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

- Niveau 1: Noterede priser på aktive markeder for identiske aktiver/forpligtelser. Beløbet svarer til Koncernens realkreditlån eksklusiv renteaftaler.
- Niveau 2: Noterede priser i et aktivt marked for lignende aktiver/forpligtelser eller andre værdiansættelsesmetoder, hvor alle væsentlige input er baseret på observerbare markedsdata. Beløbet svarer til Koncernens anlægs lån 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	Ej dagsværdi	Balancepost
1. kvartal 2014					
Langfristede aktiver					
Investeringsejendomme	0	0	17.238.336	0	17.238.336
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	416.410	0	416.410
Langfristede passiver					
Realkreditlån	10.382.477	-29.520	0	0	10.352.957
Finansieringsinstitutter	0	1.006.604	0	0	1.006.604
Kortfristede passiver					
Realkreditlån	43.817	0	0	0	43.817
Finansieringsinstitutter	0	134.303	0	735.059	869.362
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	10.426.294	1.111.387	17.654.746		
1. kvartal 2013					
Langfristede aktiver					
Investeringsejendomme	0	0	16.469.618	0	16.469.618
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	256.713	0	256.713
Langfristede passiver					
Realkreditlån	9.121.955	121.406	0	0	9.243.361
Finansieringsinstitutter	0	1.945.503	0	0	1.945.503
Kortfristede passiver					
Realkreditlån	78.878	0	0	0	78.878
Finansieringsinstitutter	0	173.065	0	373.817	546.882
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	9.200.833	2.239.974	16.726.331		

Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter, fortsat

DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Ej dagsværdi	Balancepost
2013					
Langfristede aktiver					
Investeringsejendomme	0	0	16.840.867	0	16.840.867
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	363.777	0	363.777
Langfristede passiver					
Realkreditlån	10.350.852	-236.207	0	0	10.114.645
Finansieringsinstitutter	0	1.040.409	0	0	1.040.409
Kortfristede passiver					
Realkreditlån	230.349	0	0	0	230.349
Finansieringsinstitutter	0	140.450	0	387.899	528.349
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	10.581.201	944.652	17.204.644		

Der er ikke sket væsentlige overførsler mellem niveauerne i perioderne.