

Delårsrapport for 1.-2. kvartal 2013

Driftsresultat (EBVAT) på DKK 231 mio. – en stigning på 26% i forhold til 1. halvår 2012

Resultat før skat på DKK 566 mio.

- Omsætning på DKK 587 mio. mod DKK 577 mio. i samme periode sidste år.
- Driftsresultat (EBVAT) på DKK 231 mio. mod DKK 183 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 26%.
- Positive reguleringer af finansielle gældsforpligtelser på DKK 278 mio. mod negative reguleringer på DKK 219 mio. for samme periode sidste år.
- Resultat før skat blev DKK 566 mio. mod DKK 86 mio. i samme periode sidste år.
- Forrentning af egenkapitalen på 12,7% i halvåret.
- Pengestrømme fra driftsaktiviteter DKK 214 mio. (DKK 20,2 pr. aktie) mod DKK 207 mio. (DKK 19,6 pr. aktie) samme periode sidste år.
- Kapitaludvidelse i andet kvartal 2013 med et nettoprovenu på DKK 265 mio.
- Egenkapitalandel ultimo juni 2013 på 26,8%.
- Likviditetsberedskab på DKK 1.265 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:

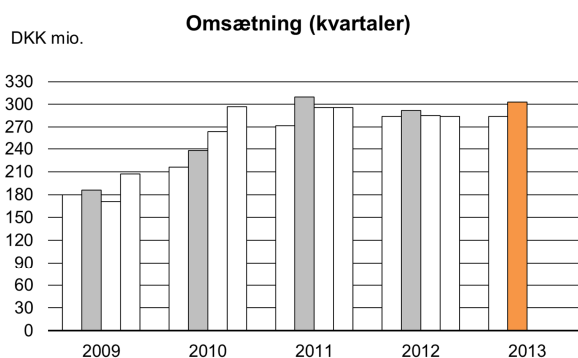
Per W. Hallgren, adm. direktør, tlf. 7010 6070

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.	2. kvrt. 2013	2. kvrt. 2012	1.-2. kvrt. 2013	1.-2. kvrt. 2012	2012	
Resultatopgørelse						
Nettoomsætning	303	292	587	577	1.145	
Bruttoresultat	189	185	360	348	685	
Resultat før finansielle poster (EBIT)	167	164	318	306	602	
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	130	99	231	183	381	
Resultat før skat	334	-159	566	86	31	
Resultat	350	-119	524	64	24	
Balance (ultimo)						
Investeringsejendomme m.m.	16.805	16.064	16.805	16.064	16.605	
Samlede aktiver	17.371	16.831	17.371	16.831	17.006	
Egenkapital	4.650	3.964	4.650	3.964	3.927	
Forpligtelser	12.721	12.867	12.721	12.867	13.079	
Pengestrømme						
Driftsaktiviteter	112	97	214	207	466	
Investeringsaktiviteter	33	-459	14	-1.125	-1.282	
Finansieringsaktiviteter	436	-76	383	411	730	
Pengestrømme i alt	581	-438	611	-507	-86	
Regnskabsrelaterede nøgletal						
EBVAT/gns. egenkapital*	%	3,1	2,5	5,6	4,6	9,7
Forrentning af egenkapital (ROE)*	%	8,5	-3,0	12,7	1,6	0,6
Egenkapitalandel, ultimo	%	26,8	23,6	26,8	23,6	23,1
Rentedækning	x	4,48	2,44	3,65	2,42	2,69
Aktierelaterede nøgletal						
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	541	440	541	440	437
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK	419	374	419	374	371
Pris/indre værdi (P/BV)	x	1,29	1,18	1,29	1,18	1,18
EBIT pr. aktie (EBITPS)*	DKK	15,7	15,6	30,0	29,0	56,9
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)*	DKK	12,2	9,4	21,8	17,3	36,1
Resultat pr. aktie (EPS)*	DKK	33,0	-11,2	49,4	6,1	2,2
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)*	DKK	10,5	9,1	20,2	19,6	44,0
Antal aktier, ultimo	1.000	11.086	10.586	11.086	10.586	10.586
Markedsværdi	DKK mio.	5.998	4.658	5.998	4.658	4.626

* Ikke omregnet til årsbasis

Jeudan-Koncernens omsætning i andet kvartal 2013 udgjorde DKK 303 mio. mod DKK 292 mio. i samme periode sidste år. Udviklingen dækker over en stigning i ejendomssegmentet og et mindre fald i Jeudan Servicepartner. År til dato udgjorde omsætningen DKK 587 mio. mod DKK 577 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 andet kvartal 2013 DKK 130 mio. mod DKK 99 mio. samme periode sidste år. År til dato udgjorde resultatet før kurs- og værdireguleringer DKK 231 mio. mod DKK 183 mio. for samme periode sidste år, svarende til en stigning på 26%.

Resultatet for første halvår 2013 følger forventningerne.

Udlejning og investeringer

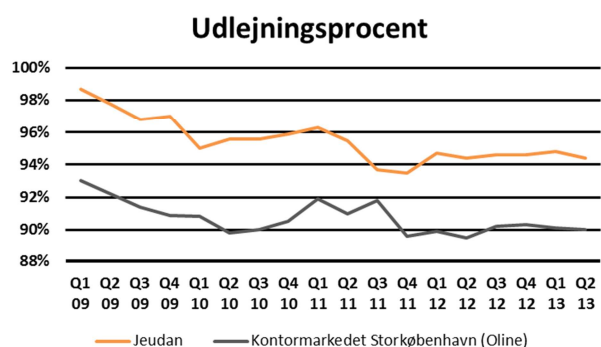
Efterspørgslen på velfungerende kontor- og butiksljemål i Københavns Centrum er stabil, men den samfundsøkonomiske usikkerhed synes fortsat at fastholde den på et relativt lavt niveau. Jeudan har en tæt kontakt med de eksisterende kunder med henblik på at følge deres udvikling, ønsker og ændringer i lokalebehovet, således at fraflytninger reduceres.

Med de udfordrende markedsforhold har aktivitetsniveauet i Jeudan i første halvår 2013 medført, at der er indgået erhvervslejekontrakter med en årlig leje på ca. DKK 35 mio. mod DKK 72 mio.

Fraflytninger i første halvår 2013 svarer til en årsleje på DKK 20 mio. mod DKK 22 mio. for samme periode i 2012.

Udlejningsprocenten i Jeudans ejendomsportefølje pr. 30. juni 2013 udgjorde 94,4 (opgjort efter lejeværdi) mod 94,6 ved årsskiftet, svarende til et fald i udlejningsprocenten på 0,2 procentpoint.

I slutningen af 2013 forventes udlejningsprocenten at falde yderligere grundet opsigelse af enkelte større lejemål, hvor fraflytningen først har effekt i slutningen af 2013 samt den generelle udvikling på ejendomsmarkedet i København, men udlejningsprocenten forventes at stige igen i løbet af 2014.



Den samlede kontorudlejningsprocent for ejendomsmarkedet i Storkøbenhavn var med udgangen af andet kvartal 2013 på 90,0 mod 90,3 ved årsskiftet, svarende til et fald i udlejningsprocenten på 0,3 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. Beboerne i disse fire ejendomme skal tilbydes at overtage ejendommene ved omdannelse til andelsboligforeninger. Jeudan har ingen forventning om, at disse retter udnyttes. 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 forskellen mellem købers og sælgers prisforventninger er indsnævret i de senere år. Flertallet af udbudte ejendomme er dog af en ringe kvalitet og udbuddet af velbeliggende og attraktive ejendomme i det indre København er begrænset. For så vidt angår nyopførte boligejendomme samt detailejendomme 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 på såvel bolig- som kontorejendomme, 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 udgør ultimo juni 2013 ca. 810.000 m². Hertil kommer ovennævnte nyinvesteringer, der udgør ca. 40.000 m².

Lejeindtægter m.v. udgjorde i andet kvartal 2013 DKK 227 mio. mod DKK 215 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 6%. Stigningen kan primært henføres til nyinvesteringer i andet halvår 2012 samt pristalsregulering af lejen. År til dato udgjorde lejeindtægter m.v. DKK 433 mio. mod DKK 411 mio. i samme periode sidste år.

Driftsomkostningerne i segmentet udgjorde i andet kvartal 2013 DKK 41 mio. mod DKK 37 mio. i samme periode sidste år, hvilket kan henføres til et øget forretningsvolumen som følge af nyinvesteringer. År til dato udgjorde driftsomkostningerne DKK 83 mio. mod DKK 77 mio. for samme periode sidste år.

Herefter udgjorde segmentets *bruttoresultat* i andet kvartal 2013 DKK 186 mio. mod DKK 178 mio. samme periode sidste år, svarende til en stigning på 5%. Stigningen kan som ved lejeindtægterne henføres til nyinvesteringer samt pristalsregulering af lejen samt et tilsvarende stigende omkostningsniveau som følge af det øgede forretningsvolumen. År til dato udgjorde bruttoresultatet DKK 350 mio. mod DKK 334 mio. samme periode sidste år.

Service

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

Aktivitetsniveauet har i andet kvartal 2013 været på niveau med samme periode sidste år. *Omsætningen* blev DKK 91 mio. mod DKK 92 mio. i samme periode sidste år.

År til dato har aktivitetsniveauet som forventet været lavere end i samme periode sidste år, og omsætningen udgjorde DKK 186 mio. mod DKK 198 mio.

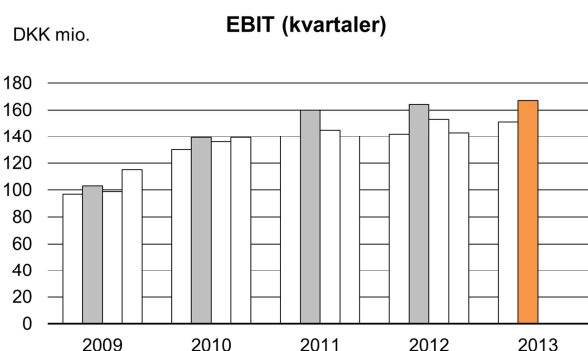
Drifts- og produktionsomkostningerne udgjorde i andet kvartal 2013 DKK 87 mio. mod DKK 84 mio. for samme periode sidste år. År til dato er omkostningerne faldet fra DKK 183 mio. til DKK 174 mio.

Herefter udgjorde *bruttoresultatet* DKK 3 mio. for andet kvartal 2013 mod DKK 8 mio. for samme periode sidste år. År til dato udgjorde bruttoresultatet DKK 12 mio. mod DKK 15 mio. i samme periode sidste år.

Koncern

Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde i andet kvartal 2013 DKK 22 mio., hvilket er på niveau med samme periode sidste år. År til dato udgjorde administrationsomkostningerne DKK 43 mio. mod DKK 42 mio. i samme periode sidste år.

Koncernens *resultat før finansielle poster* (EBIT) udgjorde i andet kvartal 2013 DKK 167 mio. mod DKK 164 mio. samme periode sidste år. År til dato udgjorde EBIT DKK 318 mio. mod DKK 306 mio. i samme periode sidste år – en stigning på 4%.



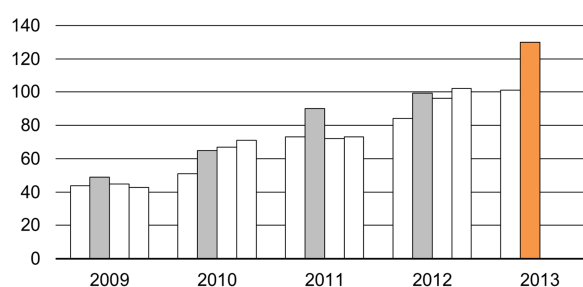
De finansielle poster (netto) udgjorde i andet kvartal 2013 DKK -37 mio. mod DKK -65 mio. i samme periode sidste år. Udgiftsfaldet kan henføres til omlægninger af

renteaftaler i såvel 2012 som første og andet kvartal 2013 til nye renteaftaler med lavere rente. Renteaftalerne er i overvejen- de grad indgået med forward start seks måneder frem, hvilket har medført yderligere reduktion i de finansielle omkostninger. År til dato udgjorde de finansielle poster DKK -87 mio. mod DKK -124 mio. i samme periode sidste år.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT), udgjorde herefter i andet kvartal 2013 DKK 130 mio. mod DKK 99 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 31%. 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 231 mio. mod DKK 183 mio. for samme periode sidste år – en stigning på 26%.

EBVAT pr. aktie blev i andet kvartal 2013 DKK 12,2 mod DKK 9,4 for samme periode sidste år.

DKK mio. **Resultat før kurs- og værdiregulering (EBVAT, kvartaler)**



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 andet 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. juni 2013 er opgjort ved en fremskrivning af ejendommernes nettoresultat, mens ændringer i markedsforholdene, herunder afkastprocenter, ikke har givet anledning til reguleringer. Reservationerne til igangværende og planlagte ombygninger er i andet kvartal 2013 blevet øget, hvorfor *gevinst/tab på ejendomme* samlet for andet kvartal 2013 udgjorde DKK 0 mio. mod DKK 32 mio. for samme periode sidste år.

År til dato udgjorde *gevinst/tab på ejendomme* DKK 57 mio., svarende til 0,4% af ejendommens værdi mod DKK 122 mio. for samme periode sidste år.

De finansielle gældsforpligtelser værdireguleres til dagsværdi og påvirkes således af renteutviklingen. 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 andet kvartal 2013 har medført en positiv regulering af de *finansielle*

gældsforpligtelser på DKK 204 mio. mod en negativ regulering for samme periode sidste år på DKK 290 mio. År til dato udgør den positive regulering DKK 278 mio. mod en negativ regulering for samme periode i 2012 på DKK 219 mio.

Resultatet før skat udgjorde herefter DKK 334 mio. i andet kvartal 2013 mod DKK -159 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 566 mio. mod DKK 86 mio. for samme periode sidste år.

Skat af periodens resultat for andet kvartal 2013 udgjorde et positivt beløb på DKK 17 mio. mod DKK 40 mio. for samme periode sidste år. Det positive beløb i år kan henføres til regulering af satsen for udskudt skat fra 25% til 22%.

Efter skat udgjorde *periodens resultat* for andet kvartal 2013 DKK 350 mio. mod DKK -119 mio. samme periode sidste år. År til dato udgjorde periodens resultat DKK 524 mio. mod DKK 64 mio. for samme periode sidste år. Hermed blev forretningen af egenkapitalen 12,7% for første halvår 2013.

Balancen

De samlede investeringer i ejendomme inkl. igangværende projekter udgjorde ultimo juni 2013 DKK 16,8 mia. mod DKK 16,1 mia. på samme tidspunkt sidste år og DKK 16,6 mia. ved årsskiftet. Stigningen relaterer sig til investeringer i den eksisterende ejendomsportefølje samt nettoopskrivning af ejendommens værdi.

De materielle anlægsaktiver blev netto forøget med DKK 196 mio. i første halvår 2013. Forøgelsen kan i al væsentlighed

henføres til forbedringer af investerings-ejendomme og udgifter ved igangværende byggeprojekter med DKK 145 mio. samt periodens værdireguleringer med DKK 57 mio.

Likvide beholdninger udgjorde ultimo juni 2013 DKK 445 mio. mod DKK 288 mio. ultimo juni 2012.

Koncernens egenkapital udgjorde pr. 30. juni 2013 DKK 4,7 mia. mod DKK 4,0 mia. pr. 30. juni 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 Selskabet øget fleksibilitet i forhold til fremtidige aktiviteter. Herudover kan stigningen i egenkapitalen i 2013 primært henføres til periodens resultat.

Egenkapitalandelen udgjorde herefter 26,8% ultimo juni 2013 mod 23,1% ved årsskiftet.

De *langfristede forpligtelser* udgjorde DKK 12,2 mia. pr. 30. juni 2013 mod DKK 11,6 mia. pr. 30. juni 2012 og DKK 12,2 mia. ved årsskiftet.

De *kortfristede forpligtelser* udgjorde DKK 0,6 mia. pr. 30. juni 2013 mod DKK 1,2 mia. pr. 30. juni 2012 og DKK 0,9 mia. ved årsskiftet. Faldet kan henføres til et lavere træk på Koncernens kreditfaciliteter.

Pantsætninger og eventualforpligtelser

Jeudan har i første halvår 2013 optaget realkreditfinansiering, hvor der til sikkerhed for finansieringen er tinglyst sædvanlige realkreditpantebreve for DKK 313 mio.

Herudover er der i første halvår 2013 indgået operationelle leasingaftaler med en samlet forpligtelse på DKK 1,3 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 andet kvartal 2013 DKK 132 mio. (DKK 104 mio. for samme periode sidste år).

Efter ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen i andet kvartal 2013 DKK 112 mio. (DKK 97 mio. for samme periode sidste år), og år til dato udgjorde den DKK 214 mio. (DKK 207 mio. for samme periode sidste år), svarende til DKK 20,2 pr. aktie mod DKK 19,6 pr. aktie for samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen af *investeringsaktiviteter*, der i 2013 primært kan henføres til igangværende projekter, var i andet kvartal 2013 DKK 33 mio. (DKK -459 mio. for samme periode sidste år). År til dato udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 14 mio. (DKK -1.124 mio. for samme periode sidste år). I 2012 er likviditetsudviklingen af investeringsaktiviteter påvirket af køb af ejendomme.

Likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* udgjorde i andet kvartal 2013 DKK 436 mio. (DKK -76 mio. for samme periode sidste år). Finansieringsaktiviteterne kan primært henføres til den gennemførte aktieemission samt optagelse og omlægning af realkredit- og banklån. År til dato udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 383 mio. (DKK 411 mio. for samme periode sidste år).

Herefter udgjorde de samlede pengestrømme i andet kvartal 2013 DKK 581

mio. (DKK -438 mio. for samme periode sidste år). År til dato udgjorde de samlede pengestrømme DKK 611 mio. (DKK -507 mio. for samme periode sidste år).

Likviditetsberedskabet (inkl. trækningsrettigheder) udgjorde DKK 1.265 mio. pr. 30. juni 2013 mod DKK 771 mio. ultimo juni 2012 og DKK 855 mio. ved årsskiftet.

Begivenheder efter 30. juni 2013

Der er ikke efter 30. juni 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 Servicepartner 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 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 drif-

ten. 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 første halvår 2013 haft en positiv kursudvikling på 24%. Hertil kom udbytte på DKK 6 pr. aktie udbetalt i april 2013. I samme periode er indekset for ejendomsselskaber steget med 15%, mens totalindekset på NASDAQ OMX Copenhagen er steget med 5%.

Anvendt regnskabspraksis

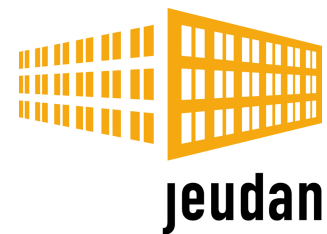
Delårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

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.

Meddelelse nr. 251
21. august 2013



Finanskalender

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 30. juni 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. juni 2013 samt af resultatet af Koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. juni 2013.

Vi anser ledelsesberetningen for at indeholde en retvisende redegørelse for udviklingen i Koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat og pengestrømme og af Koncernens finansielle stilling som helhed samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som Koncernen står over for.

København, 21. august 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	2. kvrt. 2013	2. kvrt. 2012	1.-2. kvrt. 2013	1.-2. kvrt. 2012	2012
Nettoomsætning	302.915	292.198	587.264	576.760	1.145.402
Driftsomkostninger	-114.257	-107.090	-226.803	-229.034	-460.438
Bruttoresultat	188.658	185.108	360.461	347.726	684.964
Administrationsomkostninger	-21.587	-20.691	-42.734	-41.341	-82.810
Resultat før finansielle poster (EBIT)	167.071	164.417	317.727	306.385	602.154
Finansielle indtægter	311	3.820	659	5.147	5.098
Finansielle omkostninger	-37.374	-69.056	-87.184	-128.724	-225.887
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	130.008	99.181	231.202	182.808	381.365
Gevinst/tab ejendomme	0	32.000	57.000	122.000	174.111
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	203.506	-289.909	277.705	-219.052	-524.130
Resultat før skat	333.514	-158.728	565.907	85.756	31.346
Skat	16.921	39.999	-41.642	-21.611	-7.623
Periodens resultat	350.435	-118.729	524.265	64.145	23.723
Periodens resultat pr. aktie (DKK)	32,96	-11,23	49,44	6,07	2,24
Periodens resultat pr. aktie , udvandet (DKK)	32,96	-11,23	49,44	6,07	2,24

Totalindkomstopgørelse

(DKK 1.000)	2. kvrt. 2013	2. kvrt. 2012	1.-2. kvrt. 2013	1.-2. kvrt. 2012	2012
Periodens resultat	350.435	-118.729	524.265	64.145	23.723
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0
Totalindkomst	350.435	-118.729	524.265	64.145	23.723

Balance

DKK 1.000	30. jun. 2013	30. jun. 2012	31. dec. 2012
Aktiver			
Materielle aktiver:			
Investeringsejendomme	16.516.080	15.586.911	16.386.724
Igangværende projekter, investeringsejendomme	288.449	476.917	218.254
Deponering vedr. ejendomskøb	0	337.461	0
Driftsmateriel og inventar	27.871	36.047	31.420
Materielle aktiver i alt	16.832.400	16.437.336	16.636.398
Finansielle aktiver:			
Udlån	193	4.362	227
Finansielle aktiver i alt	193	4.362	227
Langfristede aktiver i alt	16.832.593	16.441.698	16.636.625
Tilgodehavender:			
Indestående Grundejernes Investeringsfond	5.903	5.312	5.538
Igangværende arbejder	19.280	4.435	5.802
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	15.924	25.628	17.895
Selskabsskat	11.738	9.106	8.348
Andre tilgodehavender	18.087	36.034	20.664
Periodeafgrænsningsposter	21.708	18.531	3.662
Tilgodehavender i alt	92.640	99.046	61.909
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	1.392	0
Likvide beholdninger	445.430	288.458	307.070
Kortfristede aktiver i alt	538.070	388.896	368.979
AKTIVER I ALT	17.370.663	16.830.594	17.005.604

DKK 1.000	30. jun. 2013	30. jun. 2012	31. dec. 2012
Passiver			
Egenkapital:			
Aktiekapital	1.108.645	1.058.645	1.058.645
Overført resultat	3.541.737	2.904.978	2.868.831
Egenkapital i alt	4.650.382	3.963.623	3.927.476
Langfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	9.308.803	9.223.216	9.353.748
Finansieringsinstitutter	1.960.850	1.563.887	1.973.489
Deposita	140.445	140.362	140.532
Udskudt skat	741.551	694.085	699.909
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	7.364	6.194	6.881
Langfristede forpligtelser i alt	12.159.013	11.627.744	12.174.559
Kortfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	20.029	70.008	76.563
Finansieringsinstitutter	276.126	930.939	576.281
Deposita	117.948	96.135	112.092
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	80	62	77
Modtagne forudbetalinger fra kunder	12.875	9.308	45.036
Leverandørgæld	68.792	64.676	27.858
Anden gæld	44.067	46.254	40.595
Periodeafgrænsningsposter	21.351	21.845	25.067
Kortfristede forpligtelser i alt	561.268	1.239.227	903.569
Forpligtelser i alt	12.720.281	12.866.971	13.078.128
PASSIVER I ALT	17.370.663	16.830.594	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	-	64.145	64.145
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	64.145	64.145
Betalt udbytte	-	-116.451	-116.451
Udbytte egne aktier	-	177	177
Køb af egne aktier	-	-1.105	-1.105
Aktiebaseret vederlæggelse	-	448	448
Egenkapital 30. juni 2012	1.058.645	2.904.978	3.963.623
Periodens resultat	-	-40.422	-40.422
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	-40.422	-40.422
Salg af egne aktier	-	4.275	4.275
Egenkapital 31. december 2012	1.058.645	2.868.831	3.927.476
Periodens resultat	-	524.265	524.265
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	524.265	524.265
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	-	-3.369	-3.369
Salg af egne aktier	-	631	631
Egenkapital 30. juni 2013	1.108.645	3.541.737	4.650.382

* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 30. juni 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	2. kvrt. 2013	2. kvrt. 2012	1.-2. kvrt. 2013	1.-2. kvrt. 2012	2012
Resultat før finansielle poster (EBIT)	167.071	164.417	317.727	306.385	602.154
Modtagne finansielle indtægter	311	4.693	941	5.147	4.816
Betalte finansielle omkostninger	-39.430	-69.982	-90.645	-134.193	-233.611
Resultatført aktibaseret vederlæggelse	0	0	0	448	448
Regnskabsmæssige afskr./nedskr.	4.177	4.794	8.389	9.235	17.984
Modtaget/betalt selskabsskat	0	0	-3.390	-4.141	16.429
Pengestrømme før ændring i driftskapital	132.129	103.922	233.022	182.881	408.220
Ændring i driftskapital:					
Tilgodehavender	16.212	23.179	-27.623	-14.885	21.776
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	273	-576	486	-445	47
Leverandørgæld m.m.	-36.912	-29.834	8.447	39.297	35.573
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	111.702	96.691	214.332	206.848	465.616
Igangværende projekter investeringsejendomme	-77.398	-82.101	-135.223	-158.286	-302.603
Forbedringer investeringsejendomme	-406	-1.572	-6.281	-10.666	-16.027
Køb af investeringsejd. med fradrag af dep.	0	-111	0	-446.032	-790.712
Salg af investeringsejd. med fradrag af dep.	0	0	0	0	11.830
Udlån	17	91	34	179	4.314
Deponering vedr. ejendomskøb	0	-337.461	0	-337.461	0
Likvide beholdninger som er deponeret/frigivet	110.998	-286.109	156.997	-168.153	-185.154
Køb af andre værdipapirer og kapitalandele	0	248.608	0	-1.392	0
Driftsmateriel og inventar, netto	-631	-234	-1.922	-2.672	-3.622
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt	32.580	-458.889	13.605	-1.124.483	-1.281.974
Optagelse af realkreditlån	1.132.580	82.386	1.132.580	755.532	1.061.821
Optagelse af lån hos finansieringsinstitutter	551.263	0	909.774	716.351	2.107.215
Indfrielse af realkreditlån	-908.610	0	-927.725	-195.311	-640.232
Indfrielse af lån hos finansieringsinstitutter	-471.729	0	-811.125	-671.840	-1.507.934
Afdrag på realkreditlån	-18.547	-17.670	-37.490	-33.907	-70.670
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-45.620	-25.793	-87.834	-51.492	-125.086
Modtagne deposita, netto	-1.439	1.139	5.769	8.761	18.200
Aktieemission, netto	264.864	0	264.864	0	0
Betalt udbytte	-63.485	-116.274	-63.485	-116.274	-116.273
Køb af egne aktier	-3.369	0	-3.369	-1.105	-1.106
Salg af egne aktier	631	0	631	0	4.275
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt	436.539	-76.212	382.590	410.715	730.210
Pengestrømme i alt	580.821	-438.410	610.527	-506.920	-86.148
Likviditet 1. januar	-370.734	-382.802	-400.440	-314.292	-314.292
Likviditet 30. juni	210.087	-821.212	210.087	-821.212	-400.440
Specifikation:					
Likvide beholdninger ifølge regnskab	445.430	288.458	445.430	288.458	307.070
Likvide beholdninger som er deponeret	-146.113	-286.109	-146.113	-286.109	-303.110
Træk på driftskreditter	-89.230	-823.561	-89.230	-823.561	-404.400
Likviditet 30. juni	210.087	-821.212	210.087	-821.212	-400.440
Kreditfaciliteter	1.055.000	1.592.000	1.055.000	1.592.000	1.255.000
Finansielle reserver 30. juni	1.265.087	770.788	1.265.087	770.788	854.560

Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	2. kv. 2011	3. kv. 2011	4. kv. 2011	1. kv. 2012	2. kv. 2012	3. kv. 2012	4. kv. 2012	1. kv. 2013	2. kv. 2013
Resultatopgørelse									
Nettoomsætning	310	296	296	284	292	285	284	284	303
Bruttoresultat	177	163	158	163	185	172	165	171	189
Resultat før finansielle poster (EBIT)	160	145	139	142	164	153	143	151	167
Resultat før kurs- og værdireg.	90	73	73	84	99	96	102	101	130
Resultat før skat	-4	-581	-31	244	-159	6	-60	232	334
Resultat	-3	-433	-25	183	-118	4	-45	174	350
Balance (ultimo)									
Investeringsejendomme m.m.	14.903	15.114	15.319	15.950	16.064	16.520	16.605	16.726	16.805
Samlede aktiver	15.044	15.284	15.566	16.369	16.831	16.899	17.006	17.122	17.371
Egenkapital	4.474	4.041	4.016	4.199	3.964	3.972	3.927	4.101	4.650
Pengestrømme									
Driftsaktiviteter	73	73	22	110	97	104	155	102	112
Investeringsaktiviteter	-175	-208	-144	-665	-459	-23	-135	-19	33
Finansieringsaktiviteter	875	117	15	486	-76	-34	354	-53	436

Segmentoplysninger 2. kvartal

	Investerings-	Investerings-	Service	Service	Segmenter	Segmenter
	ejendomme	ejendomme	2. kvrt.	2. kvrt.	2. kvrt.	2. kvrt.
	2. kvrt.	2. kvrt.	2. kvrt.	2. kvrt.	2. kvrt.	2. kvrt.
DKK 1.000	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Nettoomsætning til eksterne kunder	226.245	213.691	76.670	78.507	302.915	292.198
Nettoomsætning mellem segmenter	870	893	14.009	13.400	14.879	14.293
Nettoomsætning	227.115	214.584	90.679	91.907	317.794	306.491
Driftsomkostninger	-41.424	-36.978	-87.436	-83.696	-128.860	-120.674
Bruttoresultat	185.691	177.606	3.243	8.211	188.934	185.817
Administrationsomkostninger	-18.302	-16.900	-3.619	-4.144	-21.921	-21.044
Finansielle poster, netto	-38.134	-66.169	1.071	933	-37.063	-65.236
Gevinst/tab ejendomme	0	32.000	0	0	0	32.000
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	203.506	-289.909	0	0	203.506	-289.909
Segmentresultat før skat	332.761	-163.372	695	5.000	333.456	-158.372
Skat af periodens resultat	15.939	41.170	1.009	-1.260	16.948	39.910
Periodens segmentresultat	348.700	-122.202	1.704	3.740	350.404	-118.462
Segment aktiver i alt	17.327.964	16.787.935	183.766	210.068	17.511.730	16.998.003
Segment forpligtelser i alt	12.673.753	12.815.078	62.588	100.403	12.736.341	12.915.481
Tilgang af langfristede materielle aktiver	80.161	84.949	1.424	476		
Afskrivninger	2.403	4.054	1.647	1.786		
Periodens regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	1.557	463	35	-26		

Segmentoplysninger 2. kvartal, fortsat

	Segmenter 2. kvrt. 2013	Segmenter 2. kvrt. 2012	Intern eliminering 2. kvrt. 2013	Intern eliminering 2. kvrt. 2012	Koncern i alt 2. kvrt. 2013	Koncern i alt 2. kvrt. 2012
DKK 1.000						
Nettoomsætning til eksterne kunder	302.915	292.198	0	0	302.915	292.198
Nettoomsætning mellem segmenter	14.879	14.293	-14.879	-14.293	0	0
Nettoomsætning	317.794	306.491	-14.879	-14.293	302.915	292.198
Driftsomkostninger	-128.860	-120.674	14.603	13.584	-114.257	-107.090
Bruttoresultat	188.934	185.817	-276	-709	188.658	185.108
Administrationsomkostninger	-21.921	-21.044	334	353	-21.587	-20.691
Finansielle poster, netto	-37.063	-65.236	0	0	-37.063	-65.236
Gevinst/tab ejendomme	0	32.000	0	0	0	32.000
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	203.506	-289.909	0	0	203.506	-289.909
Segmentresultat før skat	333.456	-158.372	58	-356	333.514	-158.728
Skat af periodens resultat	16.948	39.910	-27	89	16.921	39.999
Periodens segmentresultat	350.404	-118.462	31	-267	350.435	-118.729
Segment aktiver i alt	17.511.730	16.998.003	-141.067	-167.409	17.370.663	16.830.594
Segment forpligtelser i alt	12.736.341	12.915.481	-16.060	-48.510	12.720.281	12.866.971

Segmentoplysninger 1.-2. kvartal

	Investerings-	Investerings-	Service	Service	Segmenter	Segmenter
	ejendomme	ejendomme	1-2. kvrt.	1-2. kvrt.	1-2. kvrt.	1-2. kvrt.
	1-2. kvrt.	1-2. kvrt.	1-2. kvrt.	1-2. kvrt.	1-2. kvrt.	1-2. kvrt.
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
DKK 1.000						
Nettoomsætning til eksterne kunder	431.265	409.607	155.999	167.153	587.264	576.760
Nettoomsætning mellem segmenter	1.716	1.588	29.719	30.644	31.435	32.232
Nettoomsætning	432.981	411.195	185.718	197.797	618.699	608.992
Driftsomkostninger	-83.050	-76.835	-174.063	-182.995	-257.113	-259.830
Bruttoresultat	349.931	334.360	11.655	14.802	361.586	349.162
Administrationsomkostninger	-36.177	-34.199	-7.258	-7.910	-43.435	-42.109
Finansielle poster, netto	-88.665	-125.348	2.140	1.771	-86.525	-123.577
Gevinst/tab ejendomme	57.000	122.000	0	0	57.000	122.000
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	277.705	-219.052	0	0	277.705	-219.052
Segmentresultat før skat	559.794	77.761	6.537	8.663	566.331	86.424
Skat af periodens resultat	-41.273	-19.596	-463	-2.183	-41.736	-21.779
Periodens segmentresultat	518.521	58.165	6.074	6.480	524.595	64.645
Segment aktiver i alt	17.327.964	16.787.935	183.766	210.068	17.511.730	16.998.003
Segment forpligtelser i alt	12.673.753	12.815.078	62.588	100.403	12.736.341	12.915.481
Tilgang af langfristede materielle aktiver	146.731	630.305	2.273	618		
Afskrivninger	4.838	5.322	3.370	3.631		
Periodens regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	2.618	885	24	-11		

Segmentoplysninger 1.-2. kvartal, fortsat

	Segmenter 1-2. kvrt. 2013	Segmenter 1-2. kvrt. 2012	Intern eliminering 1-2. kvrt. 2013	Intern eliminering 1-2. kvrt. 2012	Koncern i alt 1-2. kvrt. 2013	Koncern i alt 1-2. kvrt. 2012
DKK 1.000						
Nettoomsætning til eksterne kunder	587.264	576.760	0	0	587.264	576.760
Nettoomsætning mellem segmenter	31.435	32.232	-31.435	-32.232	0	0
Nettoomsætning	618.699	608.992	-31.435	-32.232	587.264	576.760
Driftsomkostninger	-257.113	-259.830	30.310	30.796	-226.803	-229.034
Bruttoresultat	361.586	349.162	-1.125	-1.436	360.461	347.726
Administrationsomkostninger	-43.435	-42.109	701	768	-42.734	-41.341
Finansielle poster, netto	-86.525	-123.577	0	0	-86.525	-123.577
Gevinst/tab ejendomme	57.000	122.000	0	0	57.000	122.000
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	277.705	-219.052	0	0	277.705	-219.052
Segmentresultat før skat	566.331	86.424	-424	-668	565.907	85.756
Skat af periodens resultat	-41.736	-21.779	94	168	-41.642	-21.611
Periodens segmentresultat	524.595	64.645	-330	-500	524.265	64.145
Segment aktiver i alt	17.511.730	16.998.003	-141.067	-167.409	17.370.663	16.830.594
Segment forpligtelser i alt	12.736.341	12.915.481	-16.060	-48.510	12.720.281	12.866.971

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 9.492.447 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 2.236.976 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	9.492.447	0	0	9.492.447
Finansieringsinstitutter ^{*)}	0	2.236.976	0	2.236.976
Renteaftaler	0	-163.612	0	-163.612
I alt	9.492.447	2.073.364	0	11.565.811

^{*)} Omfatter gæld der kan indfries til kurs 100

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