

Delårsrapport for 1.-3. kvartal 2015

- Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde DKK 433 mio. mod DKK 335 mio. for samme periode sidste år.
- Driftsresultat (EBIT) udgjorde DKK 540 mio. mod DKK 485 mio. samme periode sidste år.
- Rentedækning (EBIT + renteindtægter / renteomkostninger) på 4,98 gange. Knap 80% af Koncernens gældsforpligtelser har fast rente på ca. 0,83% p.a. i gennemsnitligt ca. 10 år.
- Omsætning på DKK 921 mio. mod DKK 866 mio. samme periode sidste år.
- Positiv kursregulering af finansielle gældsforpligtelser på DKK 115 mio. mod en negativ regulering på DKK 677 mio. samme periode sidste år.
- Resultat før skat blev DKK 546 mio. mod DKK -335 mio. samme periode sidste år.
- Pengestrømme fra driften udgjorde DKK 445 mio. (DKK 40,2 pr. aktie) mod DKK 260 mio. (DKK 23,5 pr. aktie) samme periode sidste år.
- Ejendomsinvesteringer i København for DKK 580 mio., hvoraf hovedparten overtages i fjerde kvartal.
- For hele 2015 fastholdes forventningerne til et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på niveauet DKK 540-570 mio., svarende til en stigning på 20-25%, 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 Servicepart-ner 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 350 medarbejdere. Selskabets aktier er noteret på Nasdaq Copenhagen (JDAN). www.jeudan.dk.

DKK mio.	3. kvrt. 2015	3. kvrt. 2014	1.-3. kvrt. 2015	1.-3. kvrt. 2014	2014	
Resultatopgørelse						
Nettoomsætning	291	283	921	866	1.153	
Bruttoresultat	199	183	615	549	726	
Resultat før finansielle poster (EBIT)	175	163	540	485	640	
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	133	117	433	335	453	
Kurs- og værdireguleringer	-156	-237	113	-669	-684	
Resultat før skat	-23	-120	546	-334	-231	
Resultat	-17	-91	417	-252	-186	
Balance (ultimo)						
Investeringsjendomme m.m.	19.104	17.942	19.104	17.942	18.935	
Samlede aktiver	19.249	18.082	19.249	18.082	19.071	
Egenkapital	4.791	4.304	4.791	4.304	4.370	
Forpligtelser	14.458	13.778	14.458	13.778	14.701	
Pengestrømme						
Driftsaktiviteter	151	97	445	260	392	
Investeringsaktiviteter	-43	19	-257	-291	-978	
Finansieringsaktiviteter	60	40	212	-161	198	
Pengestrømme i alt	168	156	400	-192	-388	
Regnskabsrelaterede nøgletal						
EBVAT/gns. egenkapital*	%	2,9	2,6	9,4	7,5	10,1
Forrentning af egenkapital (ROE)*	%	-0,4	-2,0	9,1	-5,7	-4,2
Egenkapitalandel, ultimo	%	24,9	23,8	24,9	23,8	22,9
Rentedækning	x	4,16	3,46	4,98	3,20	3,40
Aktierelaterede nøgletal						
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	676	568	676	568	552
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK	432	388	432	388	394
Pris/indre værdi (P/BV)	x	1,56	1,46	1,56	1,46	1,40
EBIT pr. aktie (EBITPS)*	DKK	15,8	14,8	48,8	43,8	57,9
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)*	DKK	12,1	10,5	39,1	30,3	40,9
Resultat pr. aktie (EPS)*	DKK	-1,6	-8,2	37,7	-22,8	-16,8
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)*	DKK	13,6	8,8	40,2	23,5	35,4
Antal aktier, ultimo	1.000	11.086	11.086	11.086	11.086	11.086
Markedsværdi, ultimo	DKK mio.	7.494	6.297	7.494	6.297	6.120

* Ikke omregnet til årsbasis

Ledelsesberetning 1.-3. kvartal

Jeudan-Koncernens omsætning udgjorde DKK 921 mio. mod DKK 866 mio. i samme periode sidste år. Udviklingen dækker over en stigning i ejendomssegmentet og et mindre fald i Jeudan Servicepartner.

Driftsresultatet (EBIT) udgjorde DKK 540 mio. mod DKK 485 mio. samme periode sidste år.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde DKK 433 mio. mod DKK 335 mio. samme periode sidste år.

Resultaterne følger de tidligere opjusterede forventninger, og bestyrelsen betragter resultaterne som tilfredsstillende.

På baggrund af markedsrenteutviklingen i de første tre kvartal af 2015 er kursreguleringer af finansielle gældsforpligtelser positiv med DKK 115 mio.

Resultat før skat blev DKK 546 mio. mod et underskud for samme periode sidste år på DKK 334 mio.

Investeringsmarked

Interessen efter velbeliggende og attraktive ejendomme i det indre København er fortsat stor og trods et stigende udbud, kan udbuddet fortsat ikke følge med efterspørgslen. Den stigende interesse, kombineret med det fortsat lave renteniveau, har igangsat en opadgående prisudvikling. På de mest attraktive erhvervsjendomme er konstateret transaktioner med et årligt afkast ned mod 4% p.a.

Jeudans ejendomsportefølje er ultimo 2014 værdiansat til et gennemsnitligt afkast på ca. 5% p.a. Ejendomsporteføljen i det centrale København er værdiansat til et gennemsnitligt afkast, der er lidt lavere end 5% p.a., mens ejendomsporteføljen udenfor København er værdiansat til et afkast, der er noget højere end 5% p.a.

Jeudan har i andet og tredje kvartal 2015 købt kontor- og boligejendommen Højbro Plads 21B for samlet DKK 35 mio. Jeudan har endvidere i tredje kvartal 2015 indgået aftale om køb af kontorejendommene Nørregade 49/Nørre Voldgade 56, Fiolstræde 44, St. Kongensgade 62 og Dampfærgevej 27-29 – alle København - for samlet DKK 545 mio. Disse ejendomme er med overtagelse i fjerde kvartal 2015. Herudover har Jeudan i løbet af 2015 indgået aftale om salg af ejendomme i Hellerup, Værløse, Glostrup, København N og Helsingør for samlet DKK 111 mio.

Jeudan er løbende i dialog om udbygning af investeringerne i fokusområdet København samt frasalg af Jeudans ejendomme udenfor Københavnsområdet.

Udlejning

Efterspørgslen på kontor- og butiksljemål i Københavns Centrum er stabil med en fortsat tendens til bedring, og trods den fortsat lave inflation synes der at være en bevægelse i lejeniveauerne i opadgående retning.

Efterspørgslen efter boliglejemål i København er fortsat høj med et stigende lejeniveau.

Samlet set har Jeudan i første til tredje kvartal 2015 indgået og genforhandlet lejekontrakter med en årlig leje på DKK 103 mio. (DKK 102 mio. i første til tredje kvartal 2014) og modtaget opsigelser med en årlig leje på DKK 74 mio. (DKK 55 mio. i første til tredje kvartal 2014). Opsigelserne i 2015 er påvirket af en større opsigelse udenfor København.

Udlejningsprocenten i Jeudans ejendomsportefølje pr. 30. september 2015 udgjorde 94,9 (opgjort efter lejeværdi) mod 93,9 ultimo 2014, svarende til en stigning på 1,0 procentpoint.

Herved har Jeudan en gennemsnitlig økonomisk tomgang i ejendomsporteføljen på 5,1%.

I København, hvor ca. 90% af Jeudans ejendomsportefølje på DKK 19 mia. er beliggende, har Jeudan en økonomisk tomgang på 2,7%.

Udenfor København, hvor de resterende ca. 10% af ejendomsporteføljen er beliggende, er der en økonomisk tomgang på 14,9%. Denne tomgang forventes at stige hen mod slutningen af året som følge af en større men ventet opsigelse.

Investerings ejendomme

Jeudan investerer i og driver velbeliggende erhvervs- og boligejendomme primært i København. Det samlede areal udgør pr. 1. oktober 2015 ca. 882.000 m².

Lejeindtægter m.v. udgjorde DKK 742 mio. mod DKK 675 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 10%. Stigningen kan primært henføres til nyinvesteringer i løbet af 2014, en forbedret udlejningssituation samt i mindre omfang pristalsregulering af lejen.

Ejendommens *driftsomkostninger* udgjorde DKK 140 mio. mod DKK 136 mio. for samme periode sidste år, svarende til en stigning på 2%.

Herefter udgjorde segmentets *bruttoresultat* DKK 602 mio. mod DKK 538 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 12%.

Service

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

Aktivitetsniveauet har som forventet været lavere end samme periode sidste år, og *omsætningen* blev på DKK 236 mio. mod DKK 248 mio. i samme periode sidste år.

Drifts- og produktionsomkostningerne udgjorde DKK 221 mio. mod DKK 235 mio. samme periode sidste år.

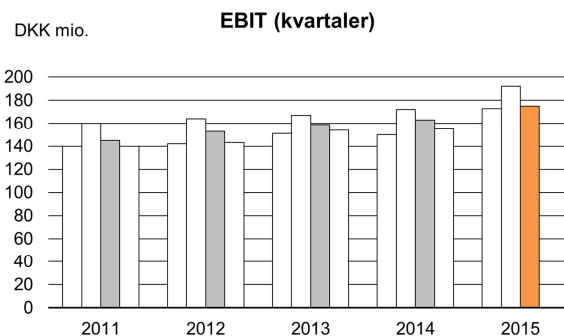
Herefter udgjorde *bruttoresultatet* DKK 15 mio. mod DKK 13 mio. for samme periode sidste år.

Koncern

Koncernens *salgs- og marketingsomkostninger* udgjorde DKK 6 mio. mod DKK 7 mio. for samme periode sidste år.

Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde DKK 58 mio. mod DKK 48 mio. i samme periode sidste år. Stigningen kan blandt andet henføres til Jeudan koncernens flytning af aktiviteterne til Bredgade 30, der dog i en vis udstrækning har karakter af engangsomkostninger.

Koncernens *resultat før finansielle poster* (EBIT) udgjorde herefter DKK 540 mio. mod DKK 485 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 11%. Stigningen kan primært henføres til et forbedret resultat for ejendomssegmentet.



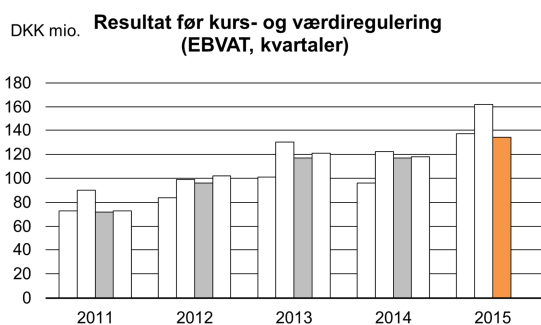
EBIT pr. aktie blev DKK 48,8 mod DKK 43,8 for samme periode sidste år.

De finansielle poster (netto) udgjorde DKK -108 mio. mod DKK -150 mio. samme periode sidste år. Faldet i renteomkostningerne kan henføres til Jeudans omlægning af renteaftaler til nye aftaler med lavere rente. Renteaftalerne er indgået med forward start seks måneder frem, hvilket medvirker til

lavere finansielle omkostninger i første halvår 2015.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde herefter DKK 433 mio. mod DKK 335 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 29%. Stigningen kan som tidligere anført henføres til et forbedret resultat i ejendomssegmentet samt omlægning af renteaftaler til lavere rente.

Resultatet (EBVAT) pr. aktie blev hermed DKK 39,1 mod DKK 30,3 for samme periode sidste år.



Kurs- og værdireguleringer

Ved udgangen af hvert kvartal vurderes ejendommens dagsværdi på grundlag af udviklingen i ejendommens nettoresultat, reservationer til besluttede ombygninger og ejendommens afkast.

Jeudan har senest i december 2014 vurderet det fastsatte afkastkrav for den enkelte ejendom og vil foretage en revurdering heraf i december 2015.

På investeringssiden har der i de sidste måneder af 2014 og fortsættende i 2015 været en stigende efterspørgsel efter primære ejendomme – det vil sige velbeliggede og velordnede ejendomme – mens udbuddet fortsat har været begrænset om end stigende. Priserne for primære ejendomme er blandt andet grundet den aktuelle udbuds-/efterspørgselssituation stigende med en fortsat lav inflation og et lavt renteniveau.

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 9 mio. ved en ændring i renten på 0,01 procentpoint. På baggrund af markedsrenteutviklingen i de første tre kvartaler af 2015 er reguleringen af de *finansielle gældsforpligtelser* positiv med DKK 115 mio. mod en negativ regulering for samme periode året før på DKK 677 mio.

Som følge af et forbedret resultat i ejendomssegmentet, lavere rentekomkostninger samt positive reguleringer af de finansielle gældsforpligtelser blev *resultat før skat* herefter DKK 546 mio. mod DKK -334 mio. i samme periode sidste år.

Skat af periodens resultat udgjorde DKK 129 mio. mod et positivt beløb på DKK 82 mio. for samme periode sidste år.

Efter skat udgjorde *periodens resultat* DKK 417 mio. mod DKK -252 mio. i samme periode sidste år.

Balancen

De samlede investeringer i ejendomme inkl. igangværende projekter udgjorde ultimo september 2015 DKK 19,1 mia. mod DKK 17,9 mia. på samme tidspunkt sidste år og DKK 18,9 mia. ved årsskiftet.

De materielle aktiver blev netto forøget med DKK 178 mio. i første til tredje kvartal 2015. Forøgelsen kan i al væsentlighed henføres til forbedringer af investerings-ejendomme og afholdte omkostninger ved igangværende byggeprojekter.

Koncernens egenkapital udgjorde pr. 30. september 2015 DKK 4,8 mia. mod DKK 4,3 mia. pr. 30. september 2014 og DKK 4,4 mia. ved årsskiftet. Ændringen i egenkapitalen i 2015 kan i al væsentlighed henføres til periodens resultat.

Egenkapitalandelen udgjorde herefter 24,9% ultimo september 2015 mod 22,9% ved årsskiftet.

De langfristede forpligtelser udgjorde DKK 13,6 mia. pr. 30. september 2015 mod DKK 12,8 mia. pr. 30. september 2014 og DKK 13,5 mia. ved årsskiftet.

De kortfristede forpligtelser udgjorde DKK 0,9 mia. pr. 30. september 2015 mod DKK 1,0 mia. pr. 30. september 2014 og DKK 1,2 mia. ved årsskiftet. Faldet siden årsskiftet kan henføres til lavere træk på driftskreditterne.

Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen *før ændring i driftskapitalen* udgjorde i første til tredje kvartal 2015 DKK 441 mio. (DKK 337 mio. for samme periode sidste år).

Efter ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen fra driftsaktiviteterne i første til tredje kvartal 2015 DKK 445 mio. (DKK 260 mio. for samme periode sidste år), svarende til DKK 40,2 pr. aktie (DKK 23,5 pr. aktie i samme periode sidste år).

Likviditetspåvirkningen af *investeringsaktiviteter*, der primært kan henføres til igangværende projekter, var i første til tredje kvartal 2015 DKK -257 mio. (DKK -291 mio. for samme periode sidste år).

Likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* udgjorde i første til tredje kvartal 2015 DKK 212 mio. (DKK -161 mio. for samme periode sidste år), hvilket kan henføres til omlægning af renteaftaler og optagelse af tillægsbelåning.

Herefter udgjorde de samlede pengestrømme DKK 400 mio. i første til tredje kvartal 2015 (DKK -192 mio. for samme periode sidste år).

Likviditetsberedskabet (inkl. trækingsretigheder) udgjorde DKK 838 mio. pr. 30.

september 2015 mod DKK 884 mio. ultimo september 2014 og DKK 738 mio. ved årsskiftet.

Ledelsesberetning 3. kvartal 2015

Koncernomsætningen udgjorde i tredje kvartal 2015 DKK 291 mio. mod DKK 283 mio. for samme periode sidste år. Udviklingen dækker over en stigning i ejendomssegmentet og et mindre fald i Jeudan Servicepartner, svarende til udviklingen år til dato.

Koncernens resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde i tredje kvartal 2015 DKK 175 mio. mod DKK 163 mio. for samme periode sidste år. Stigningen kan henføres til ejendomssegmentet.

De finansielle poster (netto) udgjorde i tredje kvartal 2015 DKK -42 mio. mod DKK -47 mio. for samme periode sidste år.

Resultat før kurs- og værdireguleringer udgjorde herefter DKK 133 mio. i tredje kvartal 2015 mod DKK 117 mio. for samme periode sidste år. Stigningen kan som tidligere anført henføres til ejendomssegmentet samt lavere nettorenter.

Kursregulering af de finansielle gældsforpligtelser blev i tredje kvartal 2015 grundet et faldende markedsrenteniveau negative med DKK 156 mio. mod en negativ regulering for samme periode sidste år på DKK 244 mio.

Resultat før skat blev i tredje kvartal 2015 DKK -23 mio. mod DKK -120 mio. for samme periode sidste år.

Begivenheder efter 30. september 2015

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter 30. september 2015, som ikke er beskrevet i nærværende delårsrapport.

Forventninger 2015

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

sætte den løbende tætte opfølgning på eksisterende kundeforhold og fokusering på nye kunder vil blive fastholdt.

Der forventes fortsat en nettoomsætning på ca. DKK 1,2 mia. (2014: DKK 1.153 mio.).

Driftsresultatet (EBIT) forventes fortsat at være på niveauet DKK 715-745 mio., svarende til en stigning på 10-15% (2014: DKK 640 mio.).

Jeudans finansiering er langsigtet og har ved renteaftaler en fast rente i gennemsnitligt ca. 10 år. Med det aktuelt lave renteniveau forventer Jeudan ikke en renteudvikling, der muliggør yderligere omlægning af renteaftalerne i 2015.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) forventes fortsat på niveauet DKK 540-570 mio., svarende til en stigning på 20-25% (2014: DKK 453 mio.).

Jeudan vil fortsætte bestræbelserne på at øge ejendommenes værdi gennem kundefokus, bygningsforbedringer og effektivisering af driften. Herved dannes grundlag for positive værdireguleringer af ejendommenes værdi. Hertil kan komme værdireguleringer af såvel ejendomme som finansielle forpligtelser – positive som negative – som følge af udviklingen i priserne på ejendomsmarkedet og på de finansielle markeder.

De her beskrevne forventninger til den økonomiske udvikling er ifølge deres natur forbundet med risici og usikkerhedsfaktorer, der kan medføre væsentlige afvigelser i forhold til det forventede. Usikkerhedsfaktorerne udgøres blandt andet af udviklingen i leje- og serviceindtægter, omkostninger til drift og vedligeholdelse samt i et vist omfang rentesatser. For en uddybning af disse og andre faktorer henvises til afsnittet om risikofaktorer i Jeudans seneste årsrapport.

Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2014.

Bilag

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

Finanskalender

31. dec. 2015	Regnskabsåret slutter
9. mar. 2016	Årsregnskabsmeddelelse
28. apr. 2016	Generalforsamling
26. maj 2016	Rapport for 1. kvartal
24. aug. 2016	Rapport for 1.-2. kvartal
16. nov. 2016	Rapport for 1.-3. kvartal
31. dec. 2016	Regnskabsåret slutter

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. september 2015 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 2015 samt af resultatet af Koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. september 2015.

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, 18. november 2015

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	3. kvrt. 2015	3. kvrt. 2014	1.-3. kvrt. 2015	1.-3. kvrt. 2014	2014
Nettoomsætning	291.310	283.428	920.506	866.573	1.152.671
Driftsomkostninger	-92.359	-100.488	-305.219	-317.150	-426.465
Bruttoresultat	198.951	182.940	615.287	549.423	726.206
Salgs- og marketingsomkostninger	-2.128	-1.849	-6.040	-6.896	-9.538
Administrationsomkostninger	-21.786	-17.798	-68.928	-57.315	-76.475
Resultat før finansielle poster (EBIT)	175.037	163.293	540.319	485.212	640.193
Finansielle indtægter	415	586	1.235	1.390	1.781
Finansielle omkostninger	-42.137	-47.338	-108.792	-151.865	-188.912
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	133.315	116.541	432.762	334.737	453.062
Gevinst/tab ejendomme	-198	7.474	-2.342	7.474	308.719
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-155.848	-244.422	115.110	-676.769	-992.677
Resultat før skat	-22.731	-120.407	545.530	-334.558	-230.896
Skat	5.365	29.620	-128.745	82.301	44.740
Periodens resultat	-17.366	-90.787	416.785	-252.257	-186.156
Periodens resultat pr. aktie (DKK)	-1,57	-8,21	37,68	-22,80	-16,82
Periodens resultat pr. aktie , udvandet (DKK)	-1,57	-8,21	37,68	-22,80	-16,82

Totalindkomstopgørelse

(DKK 1.000)	3. kvrt. 2015	3. kvrt. 2014	1.-3. kvrt. 2015	1.-3. kvrt. 2014	2014
Periodens resultat	-17.366	-90.787	416.785	-252.257	-186.156
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0
Totalindkomst	-17.366	-90.787	416.785	-252.257	-186.156

Balance

DKK 1.000	30. sep. 2015	30. sep. 2014	31. dec. 2014
Aktiver			
Materielle aktiver:			
Investeringsejendomme	18.847.218	17.484.957	18.708.016
Igangværende projekter, investeringsejendomme	256.946	457.430	227.455
Driftsmateriel og inventar	37.643	24.652	27.951
Materielle aktiver i alt	19.141.807	17.967.039	18.963.422
Finansielle aktiver:			
Udlån	21	101	82
Finansielle aktiver i alt	21	101	82
Langfristede aktiver i alt	19.141.828	17.967.140	18.963.504
Tilgodehavender:			
Indestående Grundejernes Investeringsfond	7.378	6.021	6.403
Igangværende arbejder	48.950	41.669	49.058
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	11.355	10.241	13.913
Selskabsskat	0	22.619	0
Andre tilgodehavender	17.603	17.126	22.723
Periodeafgrænsningsposter	16.091	14.351	8.715
Tilgodehavender i alt	101.377	112.027	100.812
Likvide beholdninger	6.135	3.077	7.022
Kortfristede aktiver i alt	107.512	115.104	107.834
AKTIVER I ALT	19.249.340	18.082.244	19.071.338

DKK 1.000	30. sep. 2015	30. sep. 2014	31. dec. 2014
Passiver			
Egenkapital:			
Aktiekapital	1.108.645	1.108.645	1.108.645
Overført resultat	3.682.719	3.195.374	3.261.612
Egenkapital i alt	4.791.364	4.304.019	4.370.257
Langfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	10.947.090	10.926.829	11.360.938
Finansieringsinstitutter	1.668.332	1.064.774	1.271.385
Deposita	161.836	152.449	162.551
Udskudt skat	812.725	650.811	688.255
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	10.173	9.855	10.259
Langfristede forpligtelser i alt	13.600.156	12.804.718	13.493.388
Kortfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	49.367	45.092	58.798
Finansieringsinstitutter	520.979	657.304	871.890
Deposita	130.645	127.162	126.508
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	133	135	123
Modtagne forudbetalinger fra kunder	41.389	33.216	55.966
Leverandørgæld	32.450	40.177	31.992
Anden gæld	40.558	33.857	35.550
Periodeafgrænsningsposter	42.299	36.564	26.866
Kortfristede forpligtelser i alt	857.820	973.507	1.207.693
Forpligtelser i alt	14.457.976	13.778.225	14.701.081
PASSIVER I ALT	19.249.340	18.082.244	19.071.338

Egenkapitaloppgørelse

DKK 1.000	Aktie- kapital	Overført resultat*	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2014	1.108.645	3.587.876	4.696.521
Periodens resultat	-	-252.257	-252.257
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	-252.257	-252.257
Betalt udbytte	-	-133.037	-133.037
Udbytte af egne aktier	-	328	328
Køb af egne aktier	-	-8.349	-8.349
Aktiebaseret vederlæggelse	-	813	813
Egenkapital 30. september 2014	1.108.645	3.195.374	4.304.019
Periodens resultat	-	66.101	66.101
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	66.101	66.101
Aktiebaseret vederlæggelse	-	137	137
Egenkapital 31. december 2014	1.108.645	3.261.612	4.370.257
Periodens resultat	-	416.785	416.785
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	416.785	416.785
Salg af egne aktier	-	3.909	3.909
Aktiebaseret vederlæggelse	-	413	413
Egenkapital 30. september 2015	1.108.645	3.682.719	4.791.364

* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 30. september 2015 med t.DKK 2.061.874 (1. januar 2015: t.DKK 2.061.874; 1. januar 2014: t.DKK 2.061.874).

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	3. kv. 2015	3. kv. 2014	1.-3. kv. 2015	1.-3. kv. 2014	2014
Resultat før finansielle poster (EBIT)	175.037	163.293	540.319	485.212	640.193
Modtagne finansielle indtægter	415	586	1.235	1.390	1.781
Betalte finansielle omkostninger	-42.479	-50.414	-109.092	-160.647	-198.327
Resultatført aktiebaseret vederlæggelse	138	138	413	813	950
Regnskabsmæssige afskr./nedskr.	3.607	2.699	12.131	10.218	13.659
Modtaget/betalt selskabsskat	0	0	-4.275	0	22.501
Pengestrømme før ændring i driftskapital	136.718	116.302	440.731	336.986	480.757
Ændring i driftskapital:					
Tilgodehavender	12.666	-10.227	-565	-36.212	-47.616
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	-701	352	-76	1.178	1.567
Leverandørgæld m.m.	1.722	-8.867	4.962	-41.836	-43.163
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	150.405	97.560	445.052	260.116	391.545
Igangværende projekter investeringsejendomme	-66.992	-48.286	-212.372	-196.203	-283.248
Forbedringer investeringsejendomme	-5.341	-7.772	-34.632	-15.737	-18.084
Køb af investeringsejd. med fradrag af dep.	-8.096	-155.814	-35.890	-517.887	-1.108.656
Salg af investeringsejd. med fradrag af dep.	41.429	18.925	42.329	19.564	23.904
Udlån	21	19	61	56	75
Likvide beholdninger som er deponeret/frigivet	-624	212.303	3.476	424.190	419.190
Driftsmateriel og inventar, netto	-3.034	-509	-19.496	-5.479	-11.260
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt	-42.637	18.866	-256.524	-291.496	-978.079
Optagelse af realkreditlån	811.253	94.132	811.253	320.109	749.784
Optagelse af lån hos finansieringsinstitutter	261	571.114	3.728.076	920.310	1.850.967
Indfrielse af realkreditlån	-335.467	-135.663	-953.416	-342.394	-628.307
Indfrielse af lån hos finansieringsinstitutter	-297.960	-444.536	-3.119.648	-782.074	-1.441.513
Afdrag på realkreditlån	-74.776	-11.128	-99.499	-33.009	-44.569
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-52.226	-36.002	-164.081	-105.792	-150.934
Modtagne deposita, netto	4.853	2.007	5.026	3.006	3.704
Betalt udbytte	0	0	0	-132.709	-132.709
Køb af egne aktier	0	0	0	-8.349	-8.349
Salg af egne aktier	3.909	0	3.909	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt	59.847	39.924	211.620	-160.902	198.074
Pengestrømme i alt	167.615	156.350	400.148	-192.282	-388.460
Likviditet primo	-474.503	-667.208	-707.036	-318.576	-318.576
Likviditet ultimo	-306.888	-510.858	-306.888	-510.858	-707.036
Specifikation:					
Likvide beholdninger ifølge regnskab	6.135	3.077	6.135	3.077	7.022
Likvide beholdninger som er deponeret	-1.524	0	-1.524	0	-5.000
Træk på driftskreditter	-311.499	-513.935	-311.499	-513.935	-709.058
Likviditet ultimo	-306.888	-510.858	-306.888	-510.858	-707.036
Kreditfaciliteter	1.145.000	1.395.000	1.145.000	1.395.000	1.445.000
Finansielle reserver ultimo	838.112	884.142	838.112	884.142	737.964

Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	3. kvrt. 2013	4. kvrt. 2013	1. kvrt. 2014	2. kvrt. 2014	3. kvrt. 2014	4. kvrt. 2014	1. kvrt. 2015	2. kvrt. 2015	3. kvrt. 2015
Resultatopgørelse									
Nettoomsætning	268	274	281	303	283	286	308	322	291
Bruttoresultat	180	179	171	195	183	177	198	218	199
Resultat før finansielle poster	159	154	150	172	163	155	173	192	175
Resultat før kurs- og værdireg.	117	121	96	122	117	118	138	162	133
Kurs- og værdireguleringer	72	-270	-205	-227	-237	-15	-395	664	-156
Resultat før skat	189	-149	-109	-105	-120	103	-257	826	-23
Resultat	140	-93	-82	-79	-91	66	-197	631	-17
Balance (ultimo)									
Investeringsejendomme m.m.	17.696	17.205	17.655	17.734	17.942	18.935	19.022	19.135	19.104
Samlede aktiver	18.268	17.800	18.037	18.080	18.082	19.071	19.415	19.291	19.249
Egenkapital	4.784	4.697	4.606	4.395	4.304	4.370	4.174	4.805	4.791
Pengestrømme									
Driftsaktiviteter	121	168	46	117	98	131	133	162	150
Investeringsaktiviteter	-621	-96	-189	-122	19	-686	-296	82	-43
Finansieringsaktiviteter	523	-624	-203	2	40	359	221	-69	60

Segmentoplysninger 3. kvartal

DKK 1.000	Investerings-	Investerings-	Service	Service	Koncern	Koncern
	ejendomme	ejendomme	3. kvrt.	3. kvrt.	i alt	i alt
	3. kvrt.	3. kvrt.	3. kvrt.	3. kvrt.	3. kvrt.	3. kvrt.
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Nettoomsætning til eksterne kunder	243.641	223.480	47.669	59.948	291.310	283.428
Nettoomsætning mellem segmenter	2.889	958	16.931	13.172	0	0
Nettoomsætning 1)	246.530	224.438	64.600	73.120	291.310	283.428
Driftsomkostninger 2)	-49.573	-43.825	-62.053	-70.646	-92.359	-100.488
Bruttoresultat	196.957	180.613	2.547	2.474	198.951	182.940
Salgs- og marketingsomkostninger	-2.128	-1.849	0	0	-2.128	-1.849
Administrationsomkostninger	-18.256	-14.948	-4.247	-3.155	-21.786	-17.798
Resultat før finansielle poster (EBIT)	176.573	163.816	-1.700	-681	175.037	163.293
Finansielle poster, netto	-42.171	-47.745	449	993	-41.722	-46.752
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	134.402	116.071	-1.251	312	133.315	116.541
Gevinst/tab ejendomme	-198	7.474	0	0	-198	7.474
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-155.848	-244.422	0	0	-155.848	-244.422
Segmentresultat før skat 3)	-21.644	-120.877	-1.251	312	-22.731	-120.407
Skat af periodens resultat	5.107	29.736	296	-77	5.365	29.620
Periodens segmentresultat	-16.537	-91.141	-955	235	-17.366	-90.787
Segmentaktiver i alt 4)	19.172.507	18.018.139	193.844	176.523	19.249.340	18.082.244
Segmentforpligtelser i alt 5)	14.423.685	13.732.053	60.506	49.325	14.457.976	13.778.225
Tilgang af langfristede materielle aktiver	83.979	220.507	1.842	402		
Afskrivninger	2.318	1.132	1.728	1.608		
Periodens regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	562	906	0	0		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 19.820 mod t.DKK 14.130 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 19.267 mod t.DKK 13.983 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 164 mod t.DKK 158 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 117.011 mod t.DKK 112.418 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 26.215 mod t.DKK 3.153 for samme periode sidste år.

Segmentoplysninger 1.-3. kvartal

DKK 1.000	Investerings-	Investerings-	Service	Service	Koncern	Koncern
	ejendomme	ejendomme	Service	Service	i alt	i alt
	1-3. kv.	1-3. kv.	1-3. kv.	1-3. kv.	1-3. kv.	1-3. kv.
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Nettoomsætning til eksterne kunder	736.245	672.895	184.261	193.678	920.506	866.573
Nettoomsætning mellem segmenter	5.680	1.826	51.702	54.148	0	0
Nettoomsætning 1)	741.925	674.721	235.963	247.826	920.506	866.573
Driftsomkostninger 2)	-139.552	-136.360	-220.998	-234.806	-305.219	-317.150
Bruttoresultat	602.373	538.361	14.965	13.020	615.287	549.423
Salgs- og marketingsomkostninger	-6.040	-6.896	0	0	-6.040	-6.896
Administrationsomkostninger	-58.165	-47.920	-12.472	-11.058	-68.928	-57.315
Resultat før finansielle poster (EBIT)	538.168	483.545	2.493	1.962	540.319	485.212
Finansielle poster, netto	-108.866	-152.675	1.309	2.200	-107.557	-150.475
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	429.302	330.870	3.802	4.162	432.762	334.737
Gevinst/tab ejendomme	-2.342	7.474	0	0	-2.342	7.474
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	115.110	-676.769	0	0	115.110	-676.769
Segmentresultat før skat 3)	542.070	-338.425	3.802	4.162	545.530	-334.558
Skat af periodens resultat	-127.929	83.253	-897	-1.024	-128.745	82.301
Periodens segmentresultat	414.141	-255.172	2.905	3.138	416.785	-252.257
Segmentaktiver i alt 4)	19.172.507	18.018.139	193.844	176.523	19.249.340	18.082.244
Segmentforpligtelser i alt 5)	14.423.685	13.732.053	60.506	49.325	14.457.976	13.778.225
Tilgang af langfristede materielle aktiver	295.770	757.102	13.171	3.346		
Afskrivninger	7.844	5.760	5.210	4.786		
Periodens regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	2.076	2.048	0	0		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 57.382 mod t.DKK 55.974 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 55.331 mod t.DKK 54.016 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 342 mod t.DKK 295 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 117.011 mod t.DKK 112.418 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 26.215 mod t.DKK 3.153 for samme periode sidste år.

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 anlægslån samt renteaftaler.
- Niveau 3: Værdiansættelsesmetoder, hvor eventuelle væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata. Beløbet svarer til Koncernens investeringsejendomme samt igangværende projekter investeringsejendomme.

DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Ej dagsværdi	Balancepost
30. september 2015					
Langfristede aktiver					
Investeringsejendomme	0	0	18.847.218	0	18.847.218
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	256.946	0	256.946
Langfristede passiver					
Realkreditlån	11.300.175	-353.085	0	0	10.947.090
Finansieringsinstitutter	0	1.668.332	0	0	1.668.332
Kortfristede passiver					
Realkreditlån	49.367	0	0	0	49.367
Finansieringsinstitutter	0	209.480	0	311.499	520.979
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	11.349.542	1.524.727	19.104.164		
30. september 2014					
Langfristede aktiver					
Investeringsejendomme	0	0	17.484.957	0	17.484.957
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	457.430	0	457.430
Langfristede passiver					
Realkreditlån	10.629.767	297.062	0	0	10.926.829
Finansieringsinstitutter	0	1.064.774	0	0	1.064.774
Kortfristede passiver					
Realkreditlån	45.092	0	0	0	45.092
Finansieringsinstitutter	0	143.369	0	513.935	657.304
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	10.674.859	1.505.205	17.942.387		

Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter, fortsat

DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Ej dagsværdi	Balancepost
31. december 2014					
Langfristede aktiver					
Investeringsejendomme	0	0	18.708.016	0	18.708.016
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	227.455	0	227.455
Langfristede passiver					
Realkreditlån	10.996.747	364.191	0	0	11.360.938
Finansieringsinstitutter	0	1.271.385	0	0	1.271.385
Kortfristede passiver					
Realkreditlån	58.798	0	0	0	58.798
Finansieringsinstitutter	0	162.832	0	709.058	871.890
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	11.055.545	1.798.408	18.935.471		

Der er ikke sket væsentlige overførsler mellem niveauerne i perioderne.