

Årsregnskabsmeddelelse 2015

- Omsætning på DKK 1.208 mio. mod DKK 1.153 mio. i 2014.
- Driftsresultat (EBIT) på DKK 710 mio. mod DKK 640 mio. i 2014.
- Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 559 mio. mod DKK 453 mio. i 2014.
- Nettoopskrivning på 2,1% af de samlede ejendomsværdier, svarende til DKK 413 mio.
- Positiv regulering af finansielle gældsforpligtelser på DKK 84 mio. mod en negativ regulering i 2014 på DKK -993 mio.
- Resultat før skat på DKK 1.060 mio. mod DKK -231 mio. i 2014.
- Nye ejendomsinvesteringer i 2015 på DKK 1,2 mia., hvorefter Koncernens samlede ejendomsværdier andrager mere end DKK 20 mia.
- Udlejningsprocent i København på 98,6, hvor ca. 90% af Koncernens ejendomsportefølje er beliggende.
- Likviditetsberedskab på DKK 1,1 mia. mod DKK 0,7 mia. ultimo 2014.
- Bestyrelsen foreslår, at der ikke udbetales udbytte henset til den vedtagne udbyttepolitik.
- For 2016 forventes et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 550-590 mio. 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 Servicepartner et bredt udbud af ejendomsrelaterede rådgivnings-, service- og bygningsydelser. Strategien sigter mod fortsat vækst og lønsomhed, baseret på værdierne ordentlighed, dygtighed og tilgængelighed. Koncernen har 375 medarbejdere. Jeudans aktier er noteret på Nasdaq Copenhagen (JDAN). www.jeudan.dk.

Fem års hovedtal						
DKK mio.	2011	2012	2013	2014	2015	
Resultatopgørelse						
Nettoomsætning	1.174	1.145	1.129	1.153	1.208	
Bruttoresultat	654	685	720	726	809	
Resultat før finansielle poster (EBIT)	585	602	631	640	710	
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	308	381	469	453	559	
Kurs- og værdireguleringer	-642	-350	136	-684	502	
Resultat før skat	-334	31	605	-231	1.060	
Årets resultat	-251	24	572	-186	819	
Balance (ultimo)						
Investeringsjendomme	15.319	16.605	17.205	18.935	20.107	
Samlede aktiver	15.566	17.006	17.800	19.071	20.306	
Egenkapital	4.016	3.927	4.697	4.370	5.193	
Forpligtelser	11.550	13.079	13.103	14.701	15.113	
Pengestrømme						
Driftsaktiviteter	242	466	503	392	534	
Investeringsaktiviteter	-705	-1.282	-703	-978	-874	
Finansieringsaktiviteter	1.248	730	282	198	679	
Pengestrømme i alt	785	-86	82	-388	339	
Regnskabsrelaterede nøgletal						
EBVAT/gns. egenkapital	%	7,4	9,7	10,9	10,1	11,7
Forrentning af egenkapital (ROE)	%	-6,1	0,6	13,3	-4,2	17,1
Egenkapitalandel, ultimo	%	25,8	23,1	26,4	22,9	25,6
Rentedækning	x	2,07	2,69	3,72	3,40	4,66
Aktierelaterede nøgletal						
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	380	437	620	552	778
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK	379	371	424	394	468
Pris/indre værdi (P/BV)	x	1,00	1,18	1,46	1,40	1,66
EBIT pr. aktie (EBITPS)	DKK	55,3	56,9	58,2	57,9	64,1
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)	DKK	29,2	36,1	43,3	40,9	50,5
Resultat pr. aktie (EPS)	DKK	-23,7	2,2	52,7	-16,8	74,0
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)	DKK	22,9	44,0	46,4	35,4	48,3
Antal aktier, ultimo	1.000	10.586	10.586	11.086	11.086	11.086
Markedsværdi	DKK mio.	4.023	4.626	6.874	6.120	8.625
Udbytte pr. aktie (DPS)	DKK	11,0	6,0	12,0	0,0	0,0

Med en omsætning på DKK 1.208 mio. (vækst på 5%), et resultat før finansielle poster (EBIT) på DKK 710 mio. (vækst på 11%) og et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 559 mio. (vækst på 23%) blev de udmeldte forventninger indfriet. Bestyrelsen vurderer de opnåede resultater som tilfredsstillende.

Udlejning

Jeudan har igen i 2015 konstateret en stigende interesse for de ledige kontor- og detaillejemål med hovedvægten lagt på lejemål i København.

Efterspørgslen efter boliglejemål i København er fortsat høj.

Samlet for hele året havde Jeudan en tilfredsstillende aktivitet i forbindelse med genforhandling og udlejning af såvel erhvervs- som boliglejemål, svarende til en årlig leje på DKK 136 mio., hvilket er på niveau med 2014. Elimineres der for genforhandling svarede udlejningen til DKK 111 mio. mod DKK 103 mio. i 2014.

Opsigelser af erhvervs- og boliglejemål omfattede i 2015 en årsleje på DKK 93 mio. mod DKK 92 mio. året før. Hermed har nettoudlejningen i 2015 udgjort DKK 18 mio. mod DKK 11 mio. i 2014.

Udlejningsprocenten i Jeudans ejendomsportefølje ultimo 2015 udgjorde 94,6 (opgjort efter lejeværdi) mod 93,9 ultimo 2014, svarende til en stigning på 0,7 procentpoint.

I København, hvor ca. 90% af Jeudans ejendomsportefølje på mere end DKK 20 mia. er beliggende, har Jeudan en udlejningsprocent på 98,6.

Udenfor København, hvor ca. 10% af ejendomsporteføljen er beliggende, er udlejningsprocenten 77,0. Denne er påvirket med 11,2%-point af en større men ventet fraflytning i slutningen af 2015. Udlejningsprocenten udenfor København forventes de kommende 1-2 år forøget til 85-90, svarende til en samlet årlig forbedring på DKK 20-25 mio.

Køb/salg

Jeudan har i fjerde kvartal 2015 købt kontorejendommene Nørregade 49/Nørre Voldgade 56, Fiolstræde 44, St. Kongensgade 62 og Dampfærgevej 27-29 for samlet DKK 545 mio., svarende til knap DKK 27.000 pr. m².

Herudover har Jeudan tidligere i 2015 købt boligejendommen Højbro Plads 21B for DKK 35 mio., hvilket svarer til ca. DKK 31.100 pr. m². Jeudan ejer i forvejen Højbro Plads 21, og ejer herefter hele ejendommen. Jeudan har i 2015 solgt ejendomme i Glostrup, Hellerup, Helsingør, København og Værløse for DKK 144 mio.

I december 2015 indgik Jeudan aftale om køb af et nybyggeri på Amerika Plads 29 for DKK 585 mio. Amerika Plads 29 er overtaget primo januar 2016, og byggeriet på ca. 16.000 m², der færdiggøres af sælger, forventes afsluttet i efteråret 2017, hvor sælger flytter ind i hele ejendommen.

Investeringsmarkedet

På investeringssiden har der igen i 2015 været et stigende transaktionsomfang. Interessen efter velbeliggende og attraktive ejendomme med stabilt cash flow i det indre København er fortsat stigende, men udbuddet kan ikke følge med efterspørgslen, hvilket kombineret med en lav rente har igangsat en opadgående prisudvikling.

På nyopførte boligejendomme i Københavnsområdet er der fortsat stor interesse fra primært udenlandske investorer og indenlandske pensionskasser/forsikringselskaber, hvilket medfører stigende priser, ligesom investorerne ved flere lejligheder deltager i projektfinansieringen før den endelige overtagelse. Prisstigningerne er tilsvarende konstateret ved eksisterende boligejendomme.

Ejendomme på Strøget i København med detail/kontor og bolig oplever tilsvarende stor investorinteresse, hvor efterspørgslen primært kommer fra udenlandske investorer. Ligeledes her ses pæne prisstigninger.

Den stigende interesse på såvel boligejendomme i Københavnsområdet som ejendomme på Strøget, hvor udbuddet kan have svært ved at følge med efterspørgslen, medfører, at investorerne også har rettet blikket mod kontorejendomme i København. Dette bevirker, at der også indenfor dette segment ses pæne prisstigninger. Der har i 2015 været gennemført handler med afkast ned mod 4%, og Jeudan har også kendskab til enkelte handler under 4%.

Investerings ejendomme

Jeudan investerer i og driver velbeliggende erhvervs- og boligejendomme primært i København. Det samlede areal udgjorde ultimo 2015 ca. 892.000 m².

Lejeindtægter m.v. udgjorde i 2015 DKK 987 mio. mod DKK 894 mio. i 2014, svarende til en stigning på 10%. Stigningen kan primært henføres til nye investeringer, en forbedret udlejningssituation samt i mindre omfang pristalsregulering af lejen.

Ejendommens *driftsomkostninger* udgjorde i 2015 DKK 195 mio. mod DKK 186 mio. året før, svarende til en stigning på 5%.

Stigningen kan tillige tilskrives nye investeringer.

Bruttoresultatet udgjorde herefter DKK 792 mio. mod DKK 708 mio. i 2014. Bruttomarginen har de seneste fem år været på niveauet 80%.

Service

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

Aktivitetsniveauet har i 2015 som forventet været lavere end sidste år. Omsætningen udgjorde DKK 311 mio. mod DKK 336 mio. i 2014, svarende til et fald på 8%.

Driftsomkostningerne faldt tillige, som følge af det lavere aktivitetsniveau, og udgjorde DKK 291 mio. i 2015 mod DKK 315 mio. i 2014.

Bruttoresultatet blev herefter DKK 20 mio. i 2015 mod DKK 21 mio. i 2014. Bruttomarginen blev 6%, svarende til niveauet de seneste år.

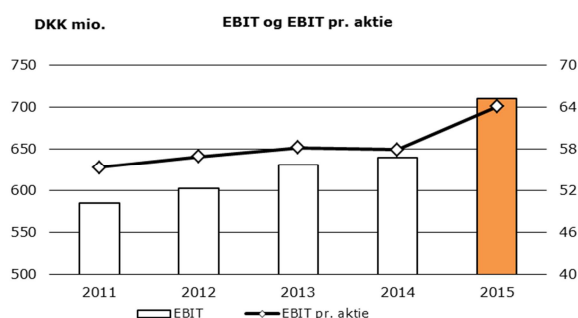
Koncern

Koncernens *salgs- og marketingsomkostninger* udgjorde i 2015 DKK 8 mio. mod DKK 10 mio. i 2014.

Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde DKK 91 mio. mod DKK 76 mio. i 2014. Med henblik på at fastholde eksisterende kunder og tiltrække nye kunder i et konkurrencepræget udlejningsmarked har Jeudan foretaget udvidelse af de dele af organisationen, der varetager kommercielle aktiviteter. Herudover kan stigningen henføres til omkostninger i forbindelse med Jeudan koncernens flytning af aktiviteterne til Bredgade 30.

Koncernens resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde herefter DKK 710 mio. i 2015 mod DKK 640 mio. i 2014, svarende til en stigning på 11%. Stigningen kan henføres til et forbedret resultat for ejendomssegmentet.

EBIT pr. aktie blev i 2015 DKK 64,1 mod DKK 57,9 i 2014.



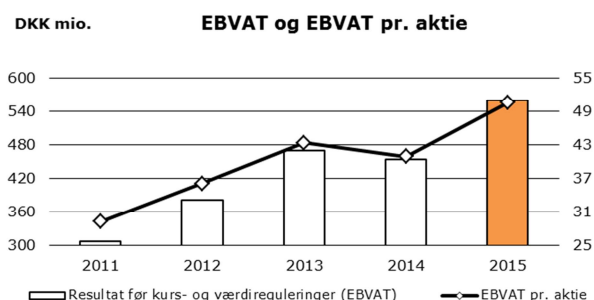
De finansielle poster (netto) udgjorde DKK -151 mio. i 2015 mod DKK -187 mio. i 2014. Faldet i renteomkostningerne kan henføres til Jeudans omlægning af renteaftaler til nye aftaler med lavere rente. Renteaftalerne er indgået med forward start seks måneder frem, hvilket medvirkede til lavere finansielle omkostninger i første halvår 2015.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde DKK 559 mio. i 2015 mod DKK 453 mio. i 2014. Stigningen kan som tidligere anført henføres til et forbedret resultat i ejendomssegmentet samt omlægning af renteaftaler til lavere rente.

Resultatet (EBVAT) pr. aktie udgjorde hermed DKK 50,5 i 2015 mod DKK 40,9 i 2014.

I forhold til den gennemsnitlige egenkapital udgjorde resultat før kurs- og værdiregule-

ringer (EBVAT) 11,7% i 2015 mod 10,1% i 2014.



Kurs- og værdireguleringer

Værdiansættelse af Koncernens ejendomme resulterede i en dagsværdiregulering på DKK 413 mio. i 2015 (2014: DKK 307 mio.), svarende til 2,1% af den bogførte værdi af Koncernens ejendomme. Jeudan har som følge af udviklingen på ejendomsmarkedet foretaget en reduktion af afkastprocenten på en række af Koncernens ejendomme i København og øget afkastprocenten på en række af Koncernens ejendomme udenfor København. Samlet set har ændringen i afkastprocenterne medført en nettoopskrivning på DKK 480 mio. Herudover har forbedring af nettoresultatet i Koncernens ejendomme medført en opskrivning på DKK 265 mio. Modsatrettet virker øgede reservationer vedrørende besluttede ombygninger med DKK -332 mio. Herudover har Jeudan realiseret gevinst ved salg af ejendomme med DKK 4 mio.

Koncernens ejendomsportefølje pr. 31. december 2015 har herefter en bogført værdi på DKK 20,1 mia. (2014: DKK 18,9 mia.) og et gennemsnitligt afkast på 4,9% p.a. (2014: 5,0% p.a.), svarende til DKK 22.551 pr. m² (2014: DKK 21.631 pr. m²), og den gennemsnitlige erhvervsleje udgør DKK 1.229 pr. m² (2014: DKK 1.187 pr. m²).

Renteudviklingen i 2015 har medført en *positiv dagsværdiregulering af de finansielle gældsforpligtelser* på DKK 97 mio. (2014: kurstab DKK 990 mio.).

Koncernen har afholdt stempel- og låneomkostninger ved optagelse af nye realkreditlån på DKK 13 mio., således at de samlede positive dagsværdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser blev DKK 84 mio. (2014: samlet kurstab m.m. DKK 993 mio.).

Som følge af et forbedret resultat i ejendomssegmentet, lavere renteomkostninger samt positive dagsværdireguleringer af ejendommene og de finansielle gældsforpligtelser blev *resultat før skat* DKK 1.060 mio. i 2015 mod DKK -231 mio. i 2014.

Skat af årets resultat udgjorde i 2015 DKK 242 mio. (udgift) mod DKK -45 mio. (indtægt) i 2014.

Herefter blev *årets resultat* i 2015 DKK 819 mio. mod DKK -186 mio. i 2014.

Balancen

De samlede investeringer i ejendomme inklusive igangværende projekter udgjorde DKK 20.107 mio. pr. 31. december 2015 mod DKK 18.935 mio. ultimo 2014.

Stigningen kan henføres til årets ejendomsinvesteringer, udvikling af den eksisterende portefølje samt nettoopskrivning af ejendommenes værdi.

Koncernens egenkapital udgjorde DKK 5.193 mio. ultimo 2015 mod DKK 4.370 mio. ultimo 2014. Ændringen i egenkapitalen kan i al væsentlighed henføres til årets resultat.

Egenkapitalandelen udgjorde herefter 25,6% ultimo 2015 mod 22,9% ultimo 2014.

De langfristede forpligtelser udgjorde DKK 14.178 mio. ultimo 2015 mod DKK 13.493 mio. ultimo 2014. Stigningen i 2015 kan primært henføres til optagelse af nye realkreditlån i Koncernens ejendomme samt stigning i udskudt skat.

De kortfristede forpligtelser udgjorde DKK 934 mio. ultimo 2015 mod DKK 1.208 mio. ultimo 2014. Faldet kan henføres til lavere træk på driftskreditterne.

Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen fra de løbende *driftsaktiviteter* i 2015 udgjorde DKK 520 mio. mod DKK 481 mio. i 2014. *Efter ændringer i driftskapitalen* udgjorde likviditetspåvirkningen i 2015 DKK 534 mio. mod DKK 392 mio. i 2014, svarende til DKK 48,3 pr. aktie i 2015 mod DKK 35,4 pr. aktie i 2014.

Likviditetspåvirkningen fra *investeringsaktiviteterne*, der i 2015 primært kan henføres til ejendomsinvesteringer og igangværende projekter, udgjorde DKK -874 mio. mod DKK -978 mio. i 2014.

Likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* udgjorde i 2015 DKK 679 mio. mod DKK 198 mio. i 2014. Finansieringsaktiviteterne kan primært henføres til optagelse og omlægning af realkreditlån og renteaftaler.

Herefter udgjorde *de samlede pengestrømme* i 2015 DKK 339 mio. mod DKK -388 mio. i 2014.

Likviditetsberedskabet (inklusive trækingsrettigheder) udgjorde DKK 1.147 mio.

pr. 31. december 2015 mod DKK 738 mio.
pr. 31. december 2014.

Ledelsesberetning 4. kvartal 2015

Koncernomsætningen udgjorde i fjerde kvartal 2015 DKK 288 mio. mod DKK 286 mio. for samme periode sidste år. Udviklingen dækker over en stigning i ejendomssegmentet og et fald i Jeudan Servicepartner, svarende til udviklingen for hele året.

Koncernens resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde i fjerde kvartal 2015 DKK 169 mio. mod DKK 155 mio. for samme periode sidste år. Udviklingen dækker som ved omsætningen over en stigning i ejendomssegmentet og et fald i Jeudan Servicepartner.

De finansielle poster (netto) udgjorde i fjerde kvartal 2015 DKK -43 mio. mod DKK -37 mio. for samme periode sidste år.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde herefter DKK 126 mio. i fjerde kvartal 2015 mod DKK 118 mio. for samme periode året før.

Gevinst/tab ejendomme blev i fjerde kvartal 2015 DKK 420 mio. som følge af nettoopskrivninger af ejendomme mod DKK 301 mio. samme periode sidste år. Kursregulering af de finansielle gældsforpligtelser blev i fjerde kvartal 2015 DKK -31 mio. mod DKK -316 mio. for samme periode sidste år.

Resultat før skat blev i fjerde kvartal 2015 DKK 515 mio. mod DKK 104 mio. for samme periode sidste år. Stigningen kan primært henføres til et forbedret resultat i ejendomssegmentet samt nettoopskrivning af ejendommenes værdi.

Begivenheder efter 31. december 2015

Jeudan har primo januar 2016 erhvervet Amerika Plads 29 for DKK 585 mio.

Der er herudover ikke siden udgangen af 2015 indtruffet begivenheder, der i væsentligt omfang påvirker Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling, og som ikke fremgår af nærværende årsregnskabsmeddelelse.

Forventninger 2016

Jeudan vil også i 2016 fokusere på yderligere rentable investeringer. Herudover vil den tætte opfølgning på eksisterende kundeforhold og fokusering på nye kunder blive fastholdt.

På baggrund af de aktuelle ejendomsinvesteringer samt et uændret aktivitetsniveau i Jeudan Servicepartner forventes en nettoomsætning på ca. DKK 1,2 mia. (2015: DKK 1.208 mio.).

Jeudans finansiering er langsigtet og har ved renteaftaler en fast rente i gennemsnitligt ca. 10 år. Med det aktuelle renteniveau forventer Jeudan ikke en renteudvikling, der muliggør yderligere omlægning af renteaftalerne i 2016.

Efter renteomkostninger men før kurs- og værdireguleringer forventer ledelsen et resultat (EBVAT) på niveauet DKK 550-590 mio. (2015: DKK 559 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 ejen-

domsmarkedet 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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2014.

Udbytte for 2015 og generalforsamling

Bestyrelsen vil på generalforsamlingen stille forslag om, at der ikke udbetales udbytte for regnskabsåret 2015, henset til den vedtagne udbyttepolitik, den aktuelle egenkapitalandel samt forventningen om yderligere ejendomsinvesteringer.

Jeudans ordinære generalforsamling afholdes 28. april 2016, kl. 14.30 i Tivoli Hotel & Congress Center, Arni Magnussons Gade 2-4, København V.

Finanskalender

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

Årsrapporten for 2015 forventes at foreligge i uge 10 via Nasdaq Copenhagen og på Jeudans hjemmeside.

Bilag

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for Jeudan A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af Koncernens og Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af Koncernens og Selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen giver en retvisende redegørelse af udviklingen i Koncernens og Selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og Koncernens og Selskabets finansielle stilling som helhed samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som Koncernen og Selskabet står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 9. marts 2016

Direktionen

Per W. Hallgren
Adm. direktør

Bestyrelsen

Jørgen Tandrup
(formand)

Niels Jacobsen
(næstformand)

Tommy Pedersen

Hans Munk Nielsen

Stefan Ingildsen

Resultatopgørelse

DKK 1.000	4. kv. 2015	4. kv. 2014	2015	2014
Nettoomsætning	287.828	286.098	1.208.334	1.152.671
Driftsomkostninger	-94.550	-109.315	-399.769	-426.465
Bruttoresultat	193.278	176.783	808.565	726.206
Salgs- og marketingsomkostninger	-2.377	-2.642	-8.417	-9.538
Administrationsomkostninger	-21.692	-19.160	-90.620	-76.475
Resultat før finansielle poster (EBIT)	169.209	154.981	709.528	640.193
Finansielle indtægter	512	391	1.747	1.781
Finansielle omkostninger	-43.727	-37.047	-152.519	-188.912
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	125.994	118.325	558.756	453.062
Gevinst/tab ejendomme	419.719	301.245	417.377	308.719
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-30.773	-315.908	84.337	-992.677
Resultat før skat	514.940	103.662	1.060.470	-230.896
Skat	-113.132	-37.561	-241.877	44.740
Periodens resultat	401.808	66.101	818.593	-186.156
Periodens resultat pr. aktie (DKK)	36,31	5,98	74,00	-16,82
Periodens resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	36,31	5,98	74,00	-16,82

Totalindkomstopgørelse

(DKK 1.000)	4. kv. 2015	4. kv. 2014	2015	2014
Periodens resultat	401.808	66.101	818.593	-186.156
Anden totalindkomst	0	0	0	0
Totalindkomst	401.808	66.101	818.593	-186.156

Balance

DKK 1.000	31. dec. 2015	31. dec. 2014
Aktiver		
Materielle aktiver:		
Investeringsejendomme	19.901.372	18.708.016
Igangværende projekter, investeringsejendomme	205.576	227.455
Driftsmateriel og inventar	39.165	27.951
Materielle aktiver i alt	20.146.113	18.963.422
Finansielle aktiver:		
Udlån	0	82
Finansielle aktiver i alt	0	82
Langfristede aktiver i alt	20.146.113	18.963.504
Tilgodehavender:		
Indestående Grundejernes Investeringsfond	8.097	6.403
Igangværende arbejder	44.548	49.058
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	14.962	13.913
Selskabsskat	27.615	0
Andre tilgodehavender	25.252	22.723
Periodeafgrænsningsposter	11.714	8.715
Tilgodehavender i alt	132.188	100.812
Likvide beholdninger	27.211	7.022
Kortfristede aktiver i alt	159.399	107.834
AKTIVER I ALT	20.305.512	19.071.338

DKK 1.000	31. dec. 2015	31. dec. 2014
Passiver		
Egenkapital:		
Aktiekapital	1.108.645	1.108.645
Overført resultat	4.084.664	3.261.612
Egenkapital i alt	5.193.309	4.370.257
Langfristede forpligtelser:		
Realkreditlån	11.478.482	11.360.938
Finansieringsinstitutter	1.616.226	1.271.385
Deposita	166.970	162.551
Udskudt skat	904.197	688.255
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	11.829	10.259
Langfristede forpligtelser i alt	14.177.704	13.493.388
Kortfristede forpligtelser:		
Realkreditlån	48.937	58.798
Finansieringsinstitutter	579.521	871.890
Deposita	132.259	126.508
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	136	123
Modtagne forudbetalinger fra kunder	66.804	55.966
Leverandørgæld	39.589	31.992
Anden gæld	35.831	35.550
Periodeafgrænsningsposter	31.422	26.866
Kortfristede forpligtelser i alt	934.499	1.207.693
Forpligtelser i alt	15.112.203	14.701.081
PASSIVER I ALT	20.305.512	19.071.338

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000	Aktie- kapital	Overført resultat*	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2014	1.108.645	3.587.876	4.696.521
Årets resultat	-	-186.156	-186.156
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	-186.156	-186.156
Betalt udbytte	-	-133.037	-133.037
Udbytte af egne aktier	-	328	328
Køb af egne aktier	-	-8.349	-8.349
Aktiebaseret vederlæggelse	-	950	950
Egenkapital 31. december 2014	1.108.645	3.261.612	4.370.257
Årets resultat	-	818.593	818.593
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	818.593	818.593
Salg af egne aktier	-	3.909	3.909
Aktiebaseret vederlæggelse	-	550	550
Egenkapital 31. december 2015	1.108.645	4.084.664	5.193.309

* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 31. december 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	4. kv. 2015	4. kv. 2014	2015	2014
Resultat før finansielle poster (EBIT)	169.209	154.981	709.528	640.193
Modtagne finansielle indtægter	512	391	1.747	1.781
Betalte finansielle omkostninger	-45.112	-37.680	-154.204	-198.327
Resultatført aktiebaseret vederlæggelse	137	137	550	950
Regnskabsmæssige afskr./nedskr.	3.634	3.441	15.765	13.659
Modtaget/betalt selskabsskat	-49.275	22.501	-53.550	22.501
Pengestrømme før ændring i driftskapital	79.105	143.771	519.836	480.757
Ændring i driftskapital:				
Tilgodehavender	-1.420	-11.404	-1.985	-47.616
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	1.659	389	1.583	1.567
Leverandørgæld m.m.	9.606	-1.327	14.568	-43.163
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	88.950	131.429	534.002	391.545
Igangværende projekter investeringsejendomme	-49.453	-87.045	-261.825	-283.248
Forbedringer investeringsejendomme	-13.768	-2.347	-48.400	-18.084
Køb af investeringsejd. med fradrag af dep.	-543.554	-590.769	-579.444	-1.108.656
Salg af investeringsejd. med fradrag af dep.	17.522	4.340	59.851	23.904
Udlån	21	19	82	75
Likvide beholdninger som er deponeret/frigivet	-23.771	-5.000	-20.295	419.190
Driftsmateriel og inventar, netto	-4.462	-5.781	-23.958	-11.260
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt	-617.465	-686.583	-873.989	-978.079
Optagelse af realkreditlån	532.499	429.675	1.343.752	749.784
Optagelse af lån hos finansieringsinstitutter	0	930.657	3.728.076	1.850.967
Indfrielse af realkreditlån	25	-285.913	-953.391	-628.307
Indfrielse af lån hos finansieringsinstitutter	0	-659.439	-3.119.648	-1.441.513
Afdrag på realkreditlån	-15.688	-11.560	-115.187	-44.569
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-52.238	-45.142	-216.319	-150.934
Modtagne deposita, netto	2.548	698	7.574	3.704
Betalt udbytte	0	0	0	-132.709
Køb af egne aktier	0	0	0	-8.349
Salg af egne aktier	0	0	3.909	0
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt	467.146	358.976	678.766	198.074
Pengestrømme i alt	-61.369	-196.178	338.779	-388.460
Likviditet primo	-306.888	-510.858	-707.036	-318.576
Likviditet ultimo	-368.257	-707.036	-368.257	-707.036
Specifikation:				
Likvide beholdninger ifølge regnskab	27.211	7.022	27.211	7.022
Likvide beholdninger som er deponeret	-25.295	-5.000	-25.295	-5.000
Træk på driftskreditter	-370.173	-709.058	-370.173	-709.058
Likviditet ultimo	-368.257	-707.036	-368.257	-707.036
Kreditfaciliteter	1.515.000	1.445.000	1.515.000	1.445.000
Finansielle reserver ultimo	1.146.743	737.964	1.146.743	737.964

Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	4. kv. 2013	1. kv. 2014	2. kv. 2014	3. kv. 2014	4. kv. 2014	1. kv. 2015	2. kv. 2015	3. kv. 2015	4. kv. 2015
Resultatopgørelse									
Nettoomsætning	274	281	303	283	286	308	321	291	288
Bruttoresultat	179	171	195	183	177	199	218	199	193
Resultat før finansielle poster (EBIT)	154	150	172	163	155	174	192	175	169
Resultat før kurs- og værdireg.	121	96	122	117	118	138	162	133	126
Kurs- og værdireguleringer	-270	-205	-227	-237	-15	-395	664	-156	389
Resultat før skat	-149	-109	-105	-120	103	-257	825	-23	515
Periodens resultat	-93	-82	-79	-91	66	-197	631	-17	402
Balance (ultimo)									
Investeringsejendomme m.m.	17.205	17.655	17.734	17.942	18.935	19.022	19.135	19.104	20.107
Samlede aktiver	17.800	18.037	18.080	18.082	19.071	19.415	19.291	19.249	20.306
Egenkapital	4.697	4.606	4.395	4.304	4.370	4.174	4.805	4.791	5.193
Pengestrømme									
Driftsaktiviteter	168	46	117	98	131	133	162	150	89
Investeringsaktiviteter	-96	-189	-122	19	-686	-296	82	-43	-617
Finansieringsaktiviteter	-624	-203	2	40	359	221	-69	60	467

Segmentoplysninger 4. kvartal

	Investerings- ejendomme 4. kvrt. 2015	Investerings- ejendomme 4. kvrt. 2014	Service 4. kvrt. 2015	Service 4. kvrt. 2014	Koncern i alt 4. kvrt. 2015	Koncern i alt 4. kvrt. 2014
DKK 1.000						
Nettoomsætning til eksterne kunder	241.663	218.024	46.165	68.074	287.828	286.098
Nettoomsætning mellem segmenter	3.076	960	28.414	20.366	0	0
Nettoomsætning 1)	244.739	218.984	74.579	88.440	287.828	286.098
Driftsomkostninger 2)	-55.019	-49.143	-69.628	-80.232	-94.550	-109.315
Bruttoresultat	189.720	169.841	4.951	8.208	193.278	176.783
Salgs- og marketingsomkostninger	-2.377	-2.642	0	0	-2.377	-2.642
Administrationsomkostninger	-18.721	-15.640	-4.134	-4.170	-21.692	-19.160
Resultat før finansielle poster (EBIT)	168.622	151.559	817	4.038	169.209	154.981
Finansielle poster, netto	-43.637	-37.405	422	749	-43.215	-36.656
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	124.985	114.154	1.239	4.787	125.994	118.325
Gevinst/tab ejendomme	419.719	301.245	0	0	419.719	301.245
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-30.773	-315.908	0	0	-30.773	-315.908
Segmentresultat før skat 3)	513.931	99.491	1.239	4.787	514.940	103.662
Skat af periodens resultat	-112.794	-36.290	-391	-1.424	-113.132	-37.561
Periodens segmentresultat	401.137	63.201	848	3.363	401.808	66.101
Segmentaktiver i alt 4)	20.228.093	19.000.450	236.902	209.763	20.305.512	19.071.338
Segmentforpligtelser i alt 5)	15.075.254	14.662.161	103.612	80.226	15.112.203	14.701.081
Tilgang af langfristede materielle aktiver	621.568	712.315	3.047	1.589		
Afskrivninger	2.457	1.874	1.650	1.622		
Periodens regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	424	755	9	11		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 31.490 mod t.DKK 21.326 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 30.097 mod t.DKK 20.060 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 230 mod t.DKK 616 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 159.483 mod t.DKK 138.875 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 66.663 mod t.DKK 41.306 for samme periode sidste år.

Segmentoplysninger 1.-4. kvartal

	Investerings- ejendomme 1-4. kv. 2015	Investerings- ejendomme 1-4. kv. 2014	Service 1-4. kv. 2015	Service 1-4. kv. 2014	Koncern i alt 1-4. kv. 2015	Koncern i alt 1-4. kv. 2014
DKK 1.000						
Nettoomsætning til eksterne kunder	977.908	890.919	230.426	261.752	1.208.334	1.152.671
Nettoomsætning mellem segmenter	8.756	2.786	80.116	74.514	0	0
Nettoomsætning 1)	986.664	893.705	310.542	336.266	1.208.334	1.152.671
Driftsomkostninger 2)	-194.571	-185.503	-290.626	-315.038	-399.769	-426.465
Bruttoresultat	792.093	708.202	19.916	21.228	808.565	726.206
Salgs- og marketingsomkostninger	-8.417	-9.538	0	0	-8.417	-9.538
Administrationsomkostninger	-76.886	-63.560	-16.606	-15.228	-90.620	-76.475
Resultat før finansielle poster (EBIT)	706.790	635.104	3.310	6.000	709.528	640.193
Finansielle poster, netto	-152.503	-190.080	1.731	2.949	-150.772	-187.131
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	554.287	445.024	5.041	8.949	558.756	453.062
Gevinst/tab ejendomme	417.377	308.719	0	0	417.377	308.719
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	84.337	-992.677	0	0	84.337	-992.677
Segmentresultat før skat 3)	1.056.001	-238.934	5.041	8.949	1.060.470	-230.896
Skat af periodens resultat	-240.723	46.963	-1.288	-2.448	-241.877	44.740
Periodens segmentresultat	815.278	-191.971	3.753	6.501	818.593	-186.156
Segmentaktiver i alt 4)	20.228.093	19.000.450	236.902	209.763	20.305.512	19.071.338
Segmentforpligtelser i alt 5)	15.075.254	14.662.161	103.612	80.226	15.112.203	14.701.081
Tilgang af langfristede materielle aktiver	917.338	1.469.417	16.218	4.935		
Afskrivninger	10.301	7.634	6.860	6.408		
Periodens regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	2.500	2.803	9	11		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 88.872 mod t.DKK 77.300 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 85.428 mod t.DKK 74.076 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 572 mod t.DKK 911 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 159.483 mod t.DKK 138.875 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 66.663 mod t.DKK 41.306 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 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
31. december 2015					
Langfristede aktiver					
Investeringsejendomme	0	0	19.901.372	0	19.901.372
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	205.576	0	205.576
Langfristede passiver					
Realkreditlån	11.821.230	-342.748	0	0	11.478.482
Finansieringsinstitutter	0	1.616.226	0	0	1.616.226
Kortfristede passiver					
Realkreditlån	48.937	0	0	0	48.937
Finansieringsinstitutter	0	209.348	0	370.173	579.521
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	11.870.167	1.482.826	20.106.948		
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.