

DELÅRSRAPPORT FOR 1. KVARTAL 2018

- Omsætning på DKK 386 mio. i første kvartal 2018 (Q1 2017: DKK 312 mio.)
- Driftsresultat (EBIT) på DKK 198 mio. (Q1 2017: DKK 181 mio.)
- Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 155 mio. (Q1 2017: DKK 141 mio.) – en vækst på 10 %
- Likviditetsreserve ultimo marts 2018 ca. DKK 1 mia.
- Udlejningsprocent i København på 99,0, hvor mere end 92 % af Koncernens ejendomsportefølje er beliggende.
- For hele 2018 fastholdes forventningerne til et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i niveauet DKK 650 mio. på baggrund af en omsætning på ca. DKK 1,5 mia.

"Vi aflægger i dag et regnskab for første kvartal med et tilfredsstillende resultat. Det forlænger en støt fremgang og det underbygger samtidig vores forventninger om en fortsat positiv udvikling med en vækst i EBVAT i 2018 til niveauet DKK 650 mio." siger adm. direktør Per W. Hallgren.

Per W. Hallgren udtaler videre, *"at vores kundetilgang er startet året på et fornuftigt niveau, og vores udlejningsprocent i København er nu oppe på 99. Det er et resultat af vores insisterende fokus på et højt serviceniveau og fleksible vilkår. Den høje udlejningsprocent medfører desværre også situationer, hvor vi ikke har mulighed for at opfylde potentielle kunders lokale behov, da vi ikke har tilstrækkelige ledige kvadratmeter".*

Yderligere oplysninger:

Per W. Hallgren, adm. direktør, tlf. 3947 9102

Jeudan A/S, Bredgade 30, 1260 København K

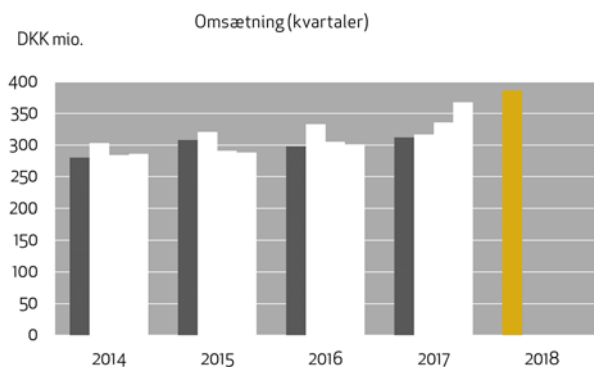
Jeudan er Danmarks største børsnoterede ejendoms- og servicevirksomhed. Koncernen investerer i og driver større kontor-, bolig- og detailejendomme i København. Koncernen tilbyder i Jeudan Servicepartner et bredt udbud af ejendomsrelaterede rådgivnings-, service- og bygningsydelser. Strategien sigter mod fortsat vækst og lønsomhed, baseret på kerneværdierne ordentlighed, dygtighed og tilgængelighed. Koncernen har 500 medarbejdere. Selskabets aktier er noteret på Nasdaq Copenhagen (JDAN). www.jeudan.dk.

DKK mio.		1. kvrt. 2018	1. kvrt. 2017	2017
Resultatopgørelse				
Nettoomsætning		386	312	1.333
Bruttoresultat		228	205	874
Resultat før finansielle poster (EBIT)		198	181	768
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)		155	141	609
Kurs- og værdireguleringer		15	39	341
Resultat før skat		170	180	950
Resultat		132	140	741
Balance (ultimo)				
Investeringsejendomme m.m.		23.568	21.679	23.403
Samlede aktiver		23.798	21.899	23.593
Egenkapital		6.376	5.642	6.244
Forpligtelser		17.422	16.257	17.349
Pengestrømme				
Driftsaktiviteter		135	117	589
Investeringsaktiviteter		-200	-685	-2.143
Finansieringsaktiviteter		-17	397	1.646
Pengestrømme i alt		-82	-171	92
Regnskabsrelaterede nøgletal				
EBVAT/gns. egenkapital*	%	2,5	2,6	10,5
Forrentning af egenkapital (ROE)*	%	2,1	2,5	12,8
Egenkapitalandel, ultimo	%	26,8	25,8	26,5
Rentedækning	x	4,6	4,3	4,4
Aktierelaterede nøgletal				
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	896	662	725,5
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK	575	509	563
Pris/indre værdi (P/BV)	X	1,56	1,30	1,29
EBIT pr. aktie (EBITPS)*	DKK	17,8	16,4	69,9
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)*	DKK	14,0	12,8	55,4
Resultat pr. aktie (EPS)*	DKK	11,9	12,7	67,4
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)*	DKK	12,2	10,6	53,6
Antal aktier, ultimo	1.000	11.086	11.086	11.086
Markedsværdi, ultimo	DKK mio.	9.933	7.339	8.043

* Ikke omregnet til årsbasis

LEDELSESBERETNING

Jeudan-Koncernens omsætning i første kvartal 2018 udgjorde DKK 386 mio. mod DKK 312 mio. i samme periode sidste år, svarende til en vækst på 24 %.



Resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde i første kvartal 2018 DKK 198 mio. mod DKK 181 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 9 %.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde i første kvartal 2018 DKK 155 mio. mod DKK 141 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 10 %.

Resultaterne følger forventningerne, og bestyrelsen betragter dem som tilfredsstillende.

Investeringsmarked

Interessen for velbeliggende og attraktive ejendomme med stabilt cash flow i det indre København er fortsat høj. Den aktuelle efterspørgsel er større end udbuddet, hvilket kombineret med et stort likviditetsoverskud i markedet samt et fortsat lavt renteniveau påvirker priserne i opadgående retning. Udviklingen virker dog mere afdæmpet end de senere år.

For nyopførte boligejendomme i Københavnsområdet er der fortsat stor interesse fra primært udenlandske investorer og indenlandske pensionskasser/forsikringselskaber, hvilket medfører stigende priser. Prisstigninger er tilsvarende konstateret ved handel med ældre boligejendomme. Markedet for større lejeboliger

virker dog til at være mættet, og der er en reel risiko for stigende tomgang og/eller en tendens til en reduktion i lejeniveauet. Hvis denne udvikling kombineres med en periode med stigende rente, som vil presse de lave afkastkrav på boliger, vil der kunne opleves en u hensigtsmæssig prisudvikling.

Ejendomme på Strøget i København med detail/kontor og bolig oplever en tilsvarende stor, omend lidt aftagende, investorinteresse, hvor efterspørgslen i alt væsentlighed kommer fra udenlandske investorer.

Den store efterspørgsel efter såvel boligejendomme som ejendomme på Strøget har bredt sig til kontorejendomme i København. Prisudviklingen styrkes af en tendens til stigende lejeniveauer, der øger ejendommenes driftsresultater. Der synes dog for alle segmenter at kunne spores en lidt mere afdæmpet prisudvikling end tidligere, hvor opmærksomheden specielt bør være mod boligudlejningsejendomme.

Køb/salg

Jeudan har i første kvartal 2018 købt kontorejendommen Kronprinsensgade 4-6, København K, for netto DKK 88 mio., svarende til DKK 34.510 pr. m².

Jeudan har i første kvartal 2018 indgået aftale om salg af Jyllinge Centret 27, Jyllinge; Fabriksparken 54 og Smedeland 20, Glostrup for samlet DKK 46,5 mio.

Jeudan er løbende i dialog om nye investeringer i fokusområdet København ligesom Jeudan løbende vurderer eventuelle frasalg af Jeudans ejendomme udenfor Københavnsområdet samt småejendomme i København.

Udlejning

Starten af 2018 har som i 2017 igen budt på en pæn og stigende interesse for Jeudans ledige lejemål med hovedvægten lagt på lejemål i København. Jeudans høje udlejningsprocent i København har dog også medført, at det i perioder er vanskeligt at opfylde eksisterende kunders ændrede lokalebehov og potentielle kunders efterspørgsel. Dette kan senere i 2018 føre til en lavere udlejningsprocent. Udenfor København opleves fortsat en positiv udvikling i interessen for ledige lejemål i

visse områder – udviklingen har dog stadigvæk en mindre styrke end i København.

Efterspørgslen efter boliglejemål i København er fortsat høj, hvilket medfører en fortsat høj aktivitet med opførelse af et betydeligt antal boligejendomme. Lejeniveauet har gennem flere år haft en pæn stignings-takt, og markedsdeltagere forventer at dette vil fortsætte i 2018. Det er dog Jeudans opfattelse, at markedet for større boliglejemål er ved at være mættet, og Jeudan ser en reel risiko for stigende tomgang og/eller en reduktion i lejeniveauet i markedet. I visse områder i København kan der allerede nu konstateres en svagere udlejning og en begyndende tomgang i nyopførte boligejendomme.

Jeudan har i første kvartal 2018 indgået og genfor-handlet lejekontrakter med en årlig leje på DKK 36 mio. mod DKK 33 mio. for samme periode sidste år.

Opsigelser i første kvartal 2018 svarede til en årsleje på DKK 26 mio. mod DKK 34 mio. for samme periode i 2017.

Jeudans udlejningsprocent i København, hvor mere end 92 % af Jeudans ejendomsportefølje er beliggende, udgjorde 99,0 ultimo marts 2018 mod 98,8 ultimo 2017, svarende til en stigning i udlejningsprocenten på 0,2 procentpoint. Det generelle kontorudlejningsmarked i København havde ultimo marts 2018 en udlejningsprocent på 93,1 mod 94,2 ultimo 2017 og er dermed faldet 1,1 procentpoint. Den negative tendens for det generelle kontorudlejningsmarked i København er dels afledt af udflytningen af statslige arbejdspladser, der frigør kontorarealer – primært større lejemål – i København. Disse arealer kræver som regel ombygning og modernisering, før lejemålene igen er udlejningsbare. Dels er der i 2017 og starten af 2018 færdiggjort en række kontorprojekter, ligesom der er projekteret eller igangsat yderligere kontorprojekter, der vil inde-bære ca. 120.000 m² nye kontorer i 2018 og ca. 125.000 m² i 2019.

Jeudans udlejningsprocent for hele porteføljen, hvor 99 % er beliggende i Region Hovedstaden, udgjorde ultimo marts 2018 96,7 mod 96,2 ultimo 2017. Det generelle kontorudlejningsmarked i Storkøbenhavn havde

ultimo marts 2018 en udlejningsprocent på 89,1 mod 89,0 ultimo 2017.

Investeringsejendomme

Lejeindtægter m.v. udgjorde i første kvartal 2018 DKK 280 mio. mod DKK 257 mio. i samme periode sidste år, svarende til en vækst på 9 %. Væksten kan henføres til nyinvesteringer samt pristalsregulering af lejen.

Ejendommenes *driftsomkostninger* udgjorde i første kvartal 2018 DKK 61 mio. mod DKK 57 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 8 %. Stigningen kan tillige tilskrives nyinvesteringer.

Herefter udgjorde segmentets *bruttoresultat* DKK 219 mio. i første kvartal 2018 mod DKK 200 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 10 %.

Service

Aktivitetsniveauet i Jeudan Servicepartner har i første kvartal 2018 været højere end forventet, og *omsætningen* blev på DKK 146 mio. mod DKK 85 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 71 %.

Drifts- og produktionsomkostningerne steg tilsvarende som følge af det højere aktivitetsniveau og udgjorde DKK 135 mio. i første kvartal 2018 mod DKK 79 mio. samme periode sidste år – en tilsvarende stigning på 71 %.

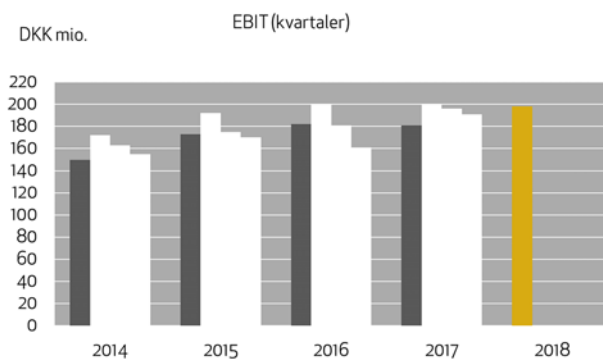
Herefter udgjorde *bruttoresultatet* DKK 11 mio. for første kvartal 2018 mod DKK 6 mio. for samme periode sidste år, svarende til en stigning på 65 %.

Koncern

Koncernens *salgs- og marketingomkostninger* udgjorde i første kvartal 2018 DKK 3 mio. mod DKK 2 mio. for samme periode sidste år.

Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde i første kvartal 2018 DKK 27 mio. mod DKK 22 mio. for samme periode sidste år, der blandt andet kan henføres til væksten i nyinvesteringerne. For hele 2018 forventes en vækst i administrationsomkostningerne på ca. 5 %.

Koncernens *resultat før finansielle poster* (EBIT) udgjorde herefter i første kvartal 2018 DKK 198 mio. mod DKK 181 mio. for samme periode sidste år, svarende til en stigning på 9 %.

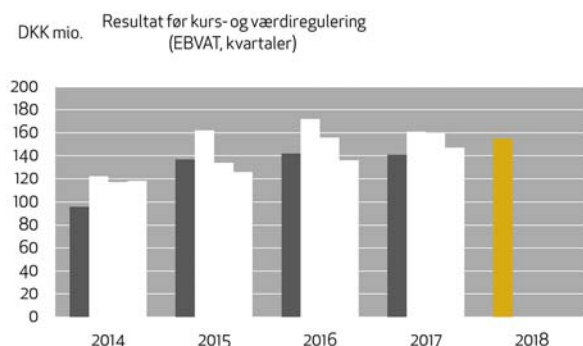


EBIT pr. aktie blev i første kvartal 2018 på DKK 17,8 mod DKK 16,4 for samme periode sidste år.

De finansielle poster (netto) udgjorde DKK -42 mio. mod DKK -40 mio. for samme periode sidste år. Stigningen kan primært henføres til en vækst i forretningsomfanget.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT), udgjorde herefter i første kvartal 2018 DKK 155 mio. mod DKK 141 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 10 %.

Resultatet (EBVAT) pr. aktie blev hermed DKK 14,0 i første kvartal 2018 mod DKK 12,8 for samme periode året før.



Kurs- og værdireguleringer

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

På investeringssiden er der fortsat en stor efterspørgsel efter primære ejendomme – det vil sige velbeliggende og velordnede ejendomme – hvor udbuddet fortsat ikke kan følge med efterspørgslen. Priserne for primære ejendomme er blandt andet grundet den aktuelle udbuds-/efterspørgselssituation stigende ved en fortsat lav inflation og et lavt renteniveau.

De stigende priser på investeringsejendomme kan primært henføres til faldende afkastkrav. Jeudan har senest i december 2017 vurderet det fastsatte afkastkrav for den enkelte ejendom og vurderer ikke at der på nuværende tidspunkt er grundlag for at revurdere afkastniveauerne. *Gevinst/tab på ejendomme* relaterer sig til periodens salg af ejendomme og udgør et tab på DKK 1 mio. for første kvartal 2018.

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 fastrenteaftaler har en gennemsnitlig løbetid på 10 år, og kursfølsomheden udgør ca. DKK 10 mio. ved en ændring i renten på 0,01 procentpoint. På baggrund af renteforholdene pr. 31. marts 2018 er der opgjort en *positiv regulering af de finansielle gældsforpligtelser* på DKK 16 mio. mod en positiv regulering for samme periode året før på DKK 44 mio.

Resultatet før skat udgjorde herefter DKK 170 mio. i første kvartal 2018 mod DKK 180 mio. for samme periode sidste år.

Efter skat blev periodens resultat for første kvartal 2018 DKK 132 mio. mod DKK 140 mio. for samme periode sidste år.

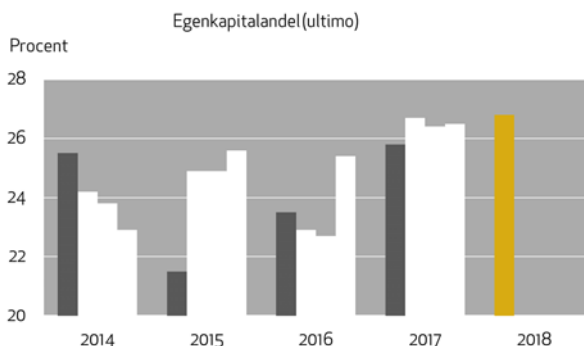
Balancen

Ejendomme inkl. igangværende projekter udgjorde ultimo marts 2018 DKK 23,6 mia. mod DKK 21,7 mia. på samme tidspunkt sidste år og DKK 23,4 mia. ved årsskiftet.

De materielle aktiver blev netto forøget med DKK 164 mio. i første kvartal 2018. Forøgelsen kan primært henføres til periodens køb af ejendomme samt afholdte omkostninger ved igangværende byggeprojekter og i mindre omfang forbedringer af investeringsejendomme. Modsatrettet virker periodens salg af ejendomme.

Koncernens egenkapital udgjorde pr. 31. marts 2018 DKK 6,4 mia. mod DKK 5,6 mia. pr. 31. marts 2017 og DKK 6,2 mia. ved årsskiftet. Ændringen i egenkapitalen i første kvartal 2018 kan henføres til periodens resultat.

Egenkapitalandelen udgjorde 26,8 % ultimo marts 2018 mod 26,5 % ved årsskiftet.



De langfristede forpligtelser udgjorde DKK 16,2 mia. pr. 31. marts 2018 mod DKK 14,9 mia. pr. 31. marts 2017 og DKK 16,3 mia. ved årsskiftet.

De kortfristede forpligtelser udgjorde DKK 1,2 mia. pr. 31. marts 2018 mod DKK 1,4 mia. pr. 31. marts 2017 og DKK 1,1 mia. ved årsskiftet.

Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen *før ændring i driftskapitalen* udgjorde i første kvartal 2018 DKK 156 mio. mod DKK 135 mio. for samme periode sidste år.

Efter ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 135 mio. mod DKK 117 mio. for samme periode sidste år, svarende til DKK 12,2 pr. aktie i første kvartal 2018 mod DKK 10,6 pr. aktie i første kvartal 2017.

Likviditetspåvirkningen fra *investeringsaktiviteterne*, der primært kan henføres til periodens nettoejendoms-køb og igangværende projekter, udgjorde DKK -200 mio. mod DKK -685 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* udgjorde DKK -17 mio. i første kvartal 2018 mod DKK 398 mio. for samme periode sidste år. Finansieringsaktiviteten i 2018 kan primært henføres til optagelse samt afdrag på realkreditlån.

Herefter udgjorde *de samlede pengestrømme* DKK -82 mio. i første kvartal 2018 mod DKK -171 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetsberedskabet (inkl. trækingsrettigheder) udgjorde DKK 930 mio. pr. 31. marts 2018 mod DKK 948 mio. ultimo marts 2017 og DKK 712 mio. ved årsskiftet.

Begivenheder efter 31. marts 2018

På Jeudans ordinære generalforsamling 9. april 2018 blev bestyrelsens forslag om udbytte på DKK 12 pr. aktie godkendt, svarende til en samlet udbetaling på DKK 133 mio. Udbyttet blev udbetalt 12. april 2018.

Herudover er der ikke efter 31. marts 2018 indtruffet væsentlige begivenheder, som ikke er beskrevet i nærværende delårsrapport.

Forventninger 2018

Jeudan vil også i 2018 opsøge yderligere rentable investeringer i velordnede større kontorejendomme i det centrale København med fortsat fokus på langsigtet stabilitet i den primære indtjening. Med Jeudans aktuelle kapitalforhold udgør opkøbskapaciteten ca. DKK 4 mia.

En del eksisterende erhvervskunder i København søger i denne tid større arealer og desværre kan alle henvendelser ikke imødekommes. Jeudan forventer derfor en stigning i opsigelser af erhvervslejemål men forventer også en relativ hurtig genudlejning. Samlet set forventer Jeudan ikke en væsentlig ændring i udlejningsprocenten.

På baggrund af de aktuelle ejendomsinvesteringer forventes fortsat en nettoomsætning på ca. DKK 1,5 mia. (2017: DKK 1.333 mio.).

Jeudan forventer fortsat vækst i EBIT.

Jeudans finansiering er langsigtet og har ved renteaftaler med en rentedækning på 70-80 % fast rente i gennemsnitligt ca. 10 år.

Efter finansielle omkostninger men før kurs- og værdireguleringer forventer ledelsen fortsat et resultat (EBVAT) i niveauet DKK 650 mio. (2017: DKK 609 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 2017.

Bilag

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

FINANSKALENDER

23. aug. 2018	Rapport for 1.-2. kvartal
21. nov. 2018	Rapport for 1.-3. kvartal
31. dec. 2018	Regnskabsåret slutter

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 31. marts 2018 for Jeudan A/S.

Delårsrapporten, som ikke er revideret eller gennemgået af Koncernens revisor, er aflagt i overensstemmelse med IAS 34, *Præsentation af delårsrapporter*, som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Det er vores opfattelse, at delårsrapporten giver et retvisende billede af Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2018 samt af resultatet af Koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 31. marts 2018.

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, 23. maj 2018

Direktionen

Per Wetke Hallgren
Adm. direktør

Bestyrelsen

Niels Jacobsen
(formand)

Claus Esbjerg Gregersen
(næstformand)

Tommy Pedersen

Søren Bergholt Andersson

Helle Okholm

Resultatopgørelse

DKK 1.000	1. kv. 2018	1. kv. 2017	2017
Nettoomsætning	386.124	312.228	1.333.447
Driftsomkostninger	-158.423	-107.274	-459.068
Bruttoresultat	227.701	204.954	874.379
Salgs- og marketingomkostninger	-3.339	-2.414	-11.790
Administrationsomkostninger	-26.640	-21.943	-94.796
Resultat før finansielle poster (EBIT)	197.722	180.597	767.793
Finansielle indtægter	453	3.654	20.456
Finansielle omkostninger	-42.896	-43.291	-179.688
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	155.279	140.960	608.561
Gevinst/tab ejendomme	-1.257	-4.599	329.384
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	15.740	43.641	12.118
Resultat før skat	169.762	180.002	950.063
Skat af periodens resultat	-37.517	-40.140	-208.884
Periodens resultat	132.245	139.862	741.179
Periodens resultat pr. aktie (DKK)	11,93	12,72	67,43
Periodens resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	11,93	12,72	67,43
Totalindkomstopgørelse			
DKK 1.000	1. kv. 2018	1. kv. 2017	2017
Periodens resultat	132.245	139.862	741.179
Anden totalindkomst	0	0	0
Totalindkomst	132.245	139.862	741.179

Balance			
DKK 1.000	31. mar.	31. mar.	31. dec.
	2018	2017	2017
Aktiver			
Materielle aktiver:			
Investeringsejendomme	23.304.015	21.002.895	23.194.851
Igangværende projekter, investeringsejendomme	264.140	89.525	208.272
Forudbetaling for investeringsejendomme	0	586.435	0
Driftsmateriel og inventar	39.000	40.158	40.399
Materielle aktiver i alt	23.607.155	21.719.013	23.443.522
Langfristede aktiver i alt	23.607.155	21.719.013	23.443.522
Tilgodehavender:			
Indestående Grundejernes Investeringsfond	11.426	11.104	11.426
Igangværende arbejder	101.909	75.181	81.216
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	14.083	23.309	13.355
Selskabsskat	0	1	0
Andre tilgodehavender	22.926	21.700	34.132
Periodeafgrænsningsposter	37.924	34.327	6.102
Tilgodehavender i alt	188.268	165.622	146.231
Likvide beholdninger og værdipapirer	2.818	14.274	3.212
Kortfristede aktiver i alt	191.086	179.896	149.443
AKTIVER I ALT	23.798.241	21.898.909	23.592.965

DKK 1.000	31. mar. 2018	31. mar. 2017	31. dec. 2017
Passiver			
Egenkapital:			
Aktiekapital	1.108.645	1.108.645	1.108.645
Overført resultat	5.267.124	4.533.562	5.134.879
Egenkapital i alt	6.375.769	5.642.207	6.243.524
Langfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	13.532.160	12.222.547	13.578.419
Finansieringsinstitutter	1.305.570	1.494.076	1.349.892
Deposita	170.190	158.936	174.306
Udskudt skat	1.181.492	1.012.296	1.147.096
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	15.502	14.745	15.872
Langfristede forpligtelser i alt	16.204.914	14.902.600	16.265.585
Kortfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	119.847	82.224	95.450
Finansieringsinstitutter	693.593	917.835	611.577
Deposita	165.837	146.348	160.637
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	203	146	196
Modtagne forudbetalinger fra kunder	27.926	24.293	76.126
Leverandørgæld	96.805	82.160	48.424
Selskabsskat	2.496	0	2.496
Anden gæld	51.540	46.416	52.993
Periodeafgrænsningsposter	59.311	54.680	35.957
Kortfristede forpligtelser i alt	1.217.558	1.354.102	1.083.856
Forpligtelser i alt	17.422.472	16.256.702	17.349.441
PASSIVER I ALT	23.798.241	21.898.909	23.592.965

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000	Aktie- kapital	Overført resultat*	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2017	1.108.645	4.261.509	5.370.154
Periodens resultat	-	139.862	139.862
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	139.862	139.862
Salg af egne aktier	-	132.191	132.191
Egenkapital 31. marts 2017	1.108.645	4.533.562	5.642.207
Periodens resultat	-	601.317	601.317
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	601.317	601.317
Egenkapital 31. december 2017	1.108.645	5.134.879	6.243.524
Periodens resultat	-	132.245	132.245
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	132.245	132.245
Egenkapital 31. marts 2018	1.108.645	5.267.124	6.375.769

* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 31. marts 2018 med t.DKK 2.061.874 (1. januar 2018: t.DKK 2.061.874; 1. januar 2017: t.DKK 2.061.874).

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	1. kv. 2018	1. kv. 2017	2017
Resultat før finansielle poster (EBIT)	197.722	180.597	767.793
Modtagne finansielle indtægter	453	3.654	20.456
Betalte finansielle omkostninger	-45.040	-44.916	-186.338
Regnskabsmæssige afskr./nedskr.	5.574	4.547	20.292
Modtaget/betalt selskabsskat	-3.121	-9.286	-40.734
Pengestrømme før ændring i driftskapital	155.588	134.596	581.469
Ændring i driftskapital:			
Tilgodehavender	-42.037	-44.503	-25.113
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	-363	276	493
Leverandørgæld m.m.	22.194	26.447	32.048
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	135.382	116.816	588.897
Igangværende projekter investeringsejendomme	-106.555	-40.399	-293.740
Forbedringer investeringsejendomme	-15.539	-10.180	-55.552
Køb af investeringsejd. med fradrag af dep.	-89.003	-648.283	-1.771.516
Salg af investeringsejd. med fradrag af dep.	13.525	22.298	-9.515
Likvide beholdninger som er deponeret/frigivet	492	-2.530	7.008
Driftsmateriel og inventar, netto	-3.127	-6.241	-19.127
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt	-200.207	-685.335	-2.142.442
Optagelse af realkreditlån	58.147	383.153	1.891.647
Indfrielse af realkreditlån	0	-31.864	-56.689
Indfrielse af lån hos finansieringsinstitutter	0	0	-12.694
Afdrag på realkreditlån	-31.549	-28.359	-94.051
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-43.964	-57.618	-229.921
Modtagne deposita, netto	631	229	16.195
Salg af egne aktier	0	132.191	132.191
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt	-16.735	397.732	1.646.678
Pengestrømme i alt	-81.560	-170.787	93.133
Likviditet 1. januar	-433.100	-526.233	-526.233
Likviditet 31. marts	-514.660	-697.020	-433.100

DKK 1.000	1. kv. 2018	1. kv. 2017	2017
Specifikation:			
Likvide beholdninger ifølge regnskab	2.818	14.274	3.212
Likvide beholdninger som er deponeret	-1.000	-11.030	-1.492
Træk på driftskreditter	-516.478	-700.264	-434.820
Likviditet 31. marts	-514.660	-697.020	-433.100
Kreditfaciliteter	1.445.000	1.645.000	1.145.000
Finansielle reserver 31. marts	930.340	947.980	711.900

Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	2. kv. 2016	3. kv. 2016	4. kv. 2016	1. kv. 2017	2. kv. 2017	3. kv. 2017	4. kv. 2017	1. kv. 2018
Resultatopgørelse								
Nettoomsætning	333	305	301	312	317	336	368	386
Bruttoresultat	225	205	192	206	220	221	227	228
Resultat før finansielle poster	200	181	161	181	200	196	191	198
Resultat før kurs- og værdireg.	172	156	136	141	161	160	147	155
Kurs- og værdireguleringer	-323	-128	659	39	131	-69	240	15
Resultat før skat	-151	28	795	180	293	91	386	170
Resultat	-117	22	618	139	228	71	303	132
Balance (ultimo)								
Investeringsejendomme m.m.	20.876	20.682	20.996	21.679	21.825	22.315	23.403	23.568
Samlede aktiver	21.200	20.952	21.165	21.899	22.007	22.521	23.593	23.798
Egenkapital	4.853	4.752	5.370	5.642	5.870	5.940	6.244	6.376
Pengestrømme								
Driftsaktiviteter	174	165	179	116	160	168	145	135
Investeringsaktiviteter	-113	31	51	-685	-145	-534	-779	-200
Finansieringsaktiviteter	11	-155	62	397	279	336	634	-17

Segmentoplysninger 1. kvartal

DKK 1.000	Investerings- ejendomme 1. kvrt. 2018	Investerings- ejendomme 1. kvrt. 2017	Service 1. kvrt. 2018	Service 1. kvrt. 2017	Koncern i alt 1. kvrt. 2018	Koncern i alt 1. kvrt. 2017
Nettoomsætning til eksterne kunder	276.620	252.981	109.504	59.247	386.124	312.228
Nettoomsætning mellem segmenter	3.496	3.536	36.248	26.159	0	0
Nettoomsætning 1)	280.116	256.517	145.752	85.406	386.124	312.228
Driftsomkostninger 2)	-61.129	-56.603	-135.008	-78.912	-158.423	-107.274
Bruttoresultat	218.987	199.914	10.744	6.494	227.701	204.954
Salgs- og marketingomkostninger	-3.339	-2.414	0	0	-3.339	-2.414
Administrationsomkostninger	-21.705	-18.157	-6.084	-4.879	-26.640	-21.943
Resultat før finansielle poster (EBIT)	193.943	179.343	4.660	1.615	197.722	180.597
Finansielle poster, netto	-42.780	-39.997	337	360	-42.443	-39.637
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	151.163	139.346	4.997	1.975	155.279	140.960
Gevinst/tab ejendomme	-1.257	-4.599	0	0	-1.257	-4.599
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	15.740	43.641	0	0	15.740	43.641
Segmentresultat før skat 3)	165.646	178.388	4.997	1.975	169.762	180.002
Skat af periodens resultat	-36.608	-39.781	-1.104	-440	-37.517	-40.140
Periodens segmentresultat	129.038	138.607	3.893	1.535	132.245	139.862
Segmentaktiver i alt 4)	23.671.707	21.796.894	210.355	175.762	23.798.241	21.898.909
Segmentforpligtelser i alt 5)	17.363.465	16.218.296	59.007	38.406	17.422.472	16.256.702
Tilgang af langfristede materielle aktiver	216.799	716.680	1.246	1.668		
Afskrivninger	3.583	2.955	2.075	1.820		
Periodens regulering af nedskrivning til imøde- gåelse af tab på tilgodehavender, udgift	398	1.291	16	24		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 39.744 mod t.DKK 29.695 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 37.714 mod t.DKK 28.241 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 881 mod t.DKK 361 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 83.821 mod t.DKK 73.747 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 0 mod t.DKK 0 for samme periode sidste år.

Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter

Anvendt regnskabspraksis, værdiansættelsesmetoder og følsomheder vedrørende dagsværdimåling af investeringsejendomme og finansielle gældsforpligtelser, er uændrede i forhold til den seneste årsrapport, hvortil der henvises.

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 eksklusive 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
31. marts 2018			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	23.304.015
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	264.140
Langfristede passiver			
Realkreditlån	13.625.683	0	0
Finansieringsinstitutter	0	1.305.570	0
Afledte finansielle instrumenter	0	-93.523	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	119.847	0	0
Finansieringsinstitutter	0	177.115	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	13.745.530	1.389.162	23.568.155

DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
31. marts 2017			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	21.002.895
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	89.525
Langfristede passiver			
Realkreditlån	12.329.361	0	0

Finansieringsinstitutter	0	1.494.076	0
Afledte finansielle instrumenter	0	-106.814	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	82.224	0	0
Finansieringsinstitutter	0	217.571	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	12.411.585	1.604.833	21.092.420
DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
31. december 2017			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	23.194.851
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	208.272
Langfristede passiver			
Realkreditlån	13.661.348	0	0
Finansieringsinstitutter	0	1.349.892	0
Afledte finansielle instrumenter	0	-82.929	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	95.450	0	0
Finansieringsinstitutter	0	176.757	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	13.756.798	1.443.720	23.403.123

Der er ikke sket væsentlige overførsler mellem niveauerne i perioderne.

Afstemning af dagsværdihierarki fra primo til ultimo for niveau 3

DKK 1.000	Investeringsejendomme	Igangværende projekter investeringsejendomme
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2018	23.194.851	208.272
Tilgang, køb	89.533	0
Tilgang forbedring	16.700	108.782
Overførsel	52.595	-52.595
Afgang	-49.664	-319
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2018	23.304.015	264.140
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2017	19.901.372	205.576
Tilgang, køb	141.281	43.730
Tilgang forbedring	8.077	0
Overførsel	55.234	-55.234
Afgang	-607	-635
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2017	20.105.357	193.437
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2017	20.294.328	115.363
Tilgang, køb	2.383.531	289.857
Tilgang forbedring	88.191	0
Overførsel	174.907	-174.907
Afgang	-83.497	-22.041
Værdiregulering	337.391	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	23.194.851	208.272