

Delårsrapport for 1. kvartal 2017

- Omsætning på DKK 312 mio. i første kvartal 2017 (Q1 2016: DKK 298 mio.)
- Driftsresultat (EBIT) på DKK 181 mio. (Q1 2016: DKK 182 mio.)
- Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 141 mio. (Q1 2016: DKK 141 mio.)
- Positiv regulering af de finansielle gældsforpligtelser på DKK 44 mio. (Q1 2016: DKK -429 mio.)
- Resultat før skat på DKK 180 mio. (Q1 2016: DKK -287 mio.)
- Ejendomsinvesteringer i København på DKK 655 mio.
- Udlejningsprocent i København på 98,3, hvor mere end 90 % af Koncernens ejendomsportefølje er beliggende.
- For hele 2017 fastholdes forventningerne til et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i niveauet DKK 600 mio. på baggrund af en omsætning på ca. DKK 1,3 mia.

Yderligere oplysninger:

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

Jeudan A/S, Bredgade 30, 1260 København K

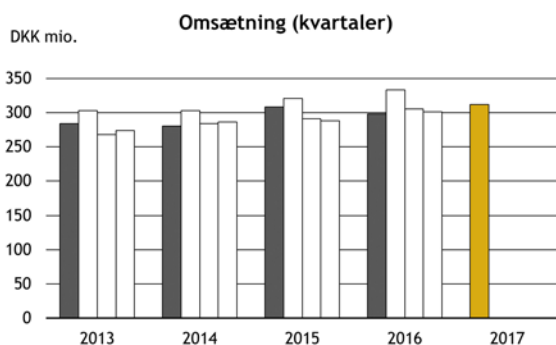
Jeudan er Danmarks største børsnoterede ejendoms- og servicevirksomhed. Koncernen investerer i og driver større kontor-, bolig- og detailejendomme i København. Koncernen tilbyder i Jeudan Servicepartner et bredt udbud af ejendomsrelaterede rådgivnings-, service- og bygningsydelser. Strategien sigter mod fortsat vækst og lønsomhed, baseret på kerneværdierne ordentlighed, dygtighed og tilgængelighed. Koncernen har 375 medarbejdere. Selskabets aktier er noteret på Nasdaq Copenhagen (JDAN). www.jeudan.dk.

DKK mio.		1. kvrt. 2017	1. kvrt. 2016	2016
Resultatopgørelse				
Nettoomsætning		312	298	1.237
Bruttoresultat		205	205	827
Resultat før finansielle poster EBIT		181	182	724
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)		141	141	606
Kurs- og værdireguleringer		39	-429	-221
Resultat før skat		180	-287	385
Resultat		140	-223	299
Balance (ultimo)				
Investeringsjendomme m.m.		21.679	20.885	20.996
Samlede aktiver		21.899	21.128	21.165
Egenkapital		5.642	4.970	5.370
Forpligtelser		16.257	16.158	15.795
Pengestrømme				
Driftsaktiviteter		117	119	636
Investeringsaktiviteter		-685	-755	-785
Finansieringsaktiviteter		397	74	-9
Pengestrømme i alt		-171	-562	-158
Regnskabsrelaterede nøgletal				
EBVAT/gns. egenkapital*	%	2,6	2,8	11,5
Forrentning af egenkapital (ROE)*	%	2,5	-4,4	5,7
Egenkapitalandel, ultimo	%	25,8	23,5	25,4
Rentedækning	x	4,3	4,0	5,2
Aktierelaterede nøgletal				
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	662	741	717
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK	509	448	484
Pris/indre værdi (P/BV)	X	1,30	1,65	1,48
EBIT pr. aktie (EBITPS)*	DKK	16,4	16,4	65,9
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)*	DKK	12,8	12,8	55,2
Resultat pr. aktie (EPS)*	DKK	12,7	-20,2	27,2
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)*	DKK	10,6	10,7	57,9
Antal aktier, ultimo	1.000	11.086	11.086	11.086
Markedsværdi, ultimo	DKK mio.	7.339	8.215	7.949

* Ikke omregnet til årsbasis

Ledelsesberetning

Jeudan-Koncernens omsætning i første kvartal 2017 udgjorde DKK 312 mio. mod DKK 298 mio. i samme periode sidste år.



Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde i første kvartal 2017 DKK 141 mio. svarende til niveauet for samme periode sidste år.

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, og efterspørgslen overstiger det aktuelle udbud, hvilket kombineret med en fortsat lav rente og et voksende likviditetsoverskud i markedet påvirker priserne i opadgående retning.

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.

Ejendomme på Strøget i København med detail/kontor og bolig oplever en tilsvarende stor, omend lidt aftagende, investorinteresse, hvor efterspørgslen primært kommer fra udenlandske investorer. Her ses tillige pæne prisstigninger.

Den store efterspørgsel efter såvel boligejendomme som ejendomme på Strøget har bredt sig til kontorejendomme i København. Dette har medført, at der også indenfor dette segment ses

pæne prisstigninger. I 2016 har der været gennemført handel med afkast under 4 %.

Generelt synes der for alle segmenter dog at spores en mere afdæmpet prisudvikling end tidligere, selvom der på enkelte transaktioner kan konstateres optimistiske prisdannelser.

Køb/salg

Pr. 1. februar 2017 har Jeudan erhvervet tre kontorejendomme beliggende Bredgade 40, 42 og 45, København K for samlet DKK 655 mio.

Jeudan har i første kvartal 2017 indgået aftaler om salg af erhvervsejendommen Karlslunde Landevej 7-9, Karlslunde; kontorejendommen Nørregade 13, Haderslev, og erhvervsejendommen Tjørne Allé 3-5, Slagelse for samlet DKK 22 mio.

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

Udlejning

Jeudan har i 2016 konstateret en pæn interesse for de ledige kontorlejemål med hovedvægten på lejemål i København. Denne interesse er fortsat i første kvartal 2017. Jeudans begrænsede tomgang i København medfører dog også, at det til tider kan være vanskeligt at opfylde potentielle virksomhedskunders efterspørgsel. Udenfor København har Jeudan også i første kvartal 2017 kunne konstatere en positiv - om end fortsat svag - udvikling i interessen efter ledige lejemål i visse områder.

Efterspørgslen efter boligejlemål i København er fortsat høj med et stagnerende til stigende lejeniveau, som formentlig er ved at nå et maksimalt niveau i takt med opførelsen af et betydeligt antal boligejendomme. I visse områder i København konstateres en svagere udlejning og en begyndende tomgang i nyopførte boligejendomme.

Jeudan har i første kvartal 2017 indgået og gennemført lejekontrakter med en årlig leje på DKK 33 mio. mod DKK 24 mio. for samme periode sidste år.

Opsigelser i første kvartal 2017 svarede til en årsleje på DKK 34 mio. mod DKK 16 mio. for

samme periode i 2016. Flere af kvartalets opsigelser, der først har økonomisk effekt i løbet af andet halvår 2017/1. halvår 2018, var ventede, da Jeudan ikke havde mulighed for at opfylde de fraflyttende kunders ønsker til det fremtidige lejemål.

Jeudans erhvervsudlejningsprocent ultimo marts 2017 i København, hvor mere end 90 % af Jeudans ejendomsportefølje er beliggende, udgjorde 98,3 mod 98,2 ultimo 2016. Det generelle kontorudlejningsmarked i København havde ultimo marts 2017 en udlejningsprocent på 93,8 mod 95,3 ultimo 2016.

Jeudans generelle erhvervsudlejningsprocent for hele porteføljen, hvor 98 % er beliggende i Region Hovedstaden, udgjorde ultimo marts 2017 94,7 mod 94,3 ultimo 2016. Det generelle kontorudlejningsmarked i Storkøbenhavn havde ultimo marts 2017 en udlejningsprocent på 88,0, svarende til niveauet ultimo 2016.

Investerings ejendomme

Lejeindtægter m.v. udgjorde i første kvartal 2017 DKK 257 mio. mod DKK 253 mio. i samme periode sidste år. Den mindre stigning dækker over køb af ejendomme, der dog delvist modsvares af salg af ejendomme.

Ejendommenes *driftsomkostninger* udgjorde i første kvartal 2017 DKK 57 mio. mod DKK 52 mio. i samme periode sidste år.

Herefter udgjorde segmentets *bruttoresultat* DKK 200 mio. i første kvartal 2017, svarende til niveauet for samme periode sidste år.

Service

Aktivitetsniveauet i Jeudan Servicepartner var i første kvartal 2017 som forventet, og *omsætningen* blev på DKK 85 mio. mod DKK 76 mio. for samme periode sidste år.

Drifts- og produktionsomkostningerne udgjorde DKK 79 mio. i første kvartal 2017 mod DKK 71 mio. samme periode sidste år.

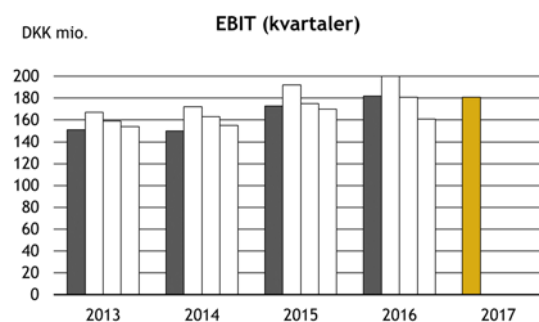
Herefter udgjorde *bruttoresultatet* DKK 6 mio. for første kvartal 2017 mod DKK 5 mio. for samme periode sidste år.

Koncern

Koncernens *salgs- og marketingsomkostninger* udgjorde i første kvartal 2017 DKK 2 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.

Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde i første kvartal 2017 DKK 22 mio., hvilket tillige svarer til niveauet for samme periode sidste år. Nettoejendomsinvesteringerne er i samme periode steget med ca. DKK 0,8 mia.

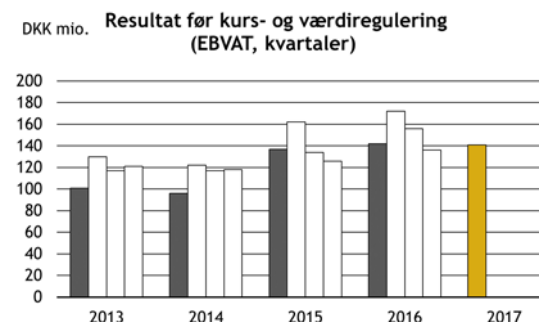
Koncernens *resultat før finansielle poster (EBIT)* udgjorde herefter i første kvartal 2017 DKK 181 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.



EBIT pr. aktie blev såvel i første kvartal 2017 som første kvartal 2016 på DKK 16,4.

De finansielle poster (netto) udgjorde DKK -40 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT), udgjorde herefter i første kvartal 2017 DKK 141 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.



Resultatet (EBVAT) pr. aktie blev hermed DKK 12,8 i såvel første kvartal 2017 som første kvartal 2016.

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.

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/efterspørgselsituation 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 2016 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 salg af ejendomme udenfor fokusområdet, hvor markedet fortsat har det vanskeligt, og udgør et tab på DKK 5 mio. for første kvartal 2017.

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 9,4 mio. ved en ændring i renten på 0,01 procentpoint. På baggrund af renteforholdene pr. 31. marts 2017 er der opgjort en *positiv regulering af de finansielle gældsforpligtelser* på DKK 44 mio. mod en negativ regulering for samme periode året før på DKK 429 mio.

Resultatet før skat udgjorde herefter DKK 180 mio. i første kvartal 2017 mod DKK -287 mio. for samme periode sidste år.

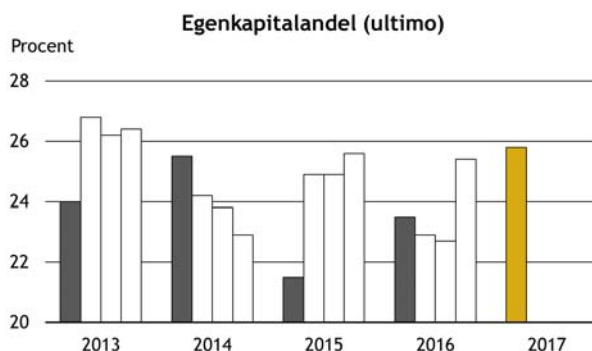
Periodens resultat for første kvartal 2017 androg DKK 140 mio. mod DKK -223 mio. i samme periode sidste år.

Balancen

Ejendomme inkl. igangværende projekter og forudbetalinger for investeringsejendomme udgjorde ultimo marts 2017 DKK 21,7 mia. mod DKK 20,9 mia. på samme tidspunkt sidste år og DKK 21 mia. ved årsskiftet.

De materielle aktiver blev netto forøget med DKK 685 mio. i første kvartal 2017. Forøgelsen kan i al væsentlighed henføres til periodens køb af tre ejendomme i Bredgade og i mindre omfang forbedringer af investeringsejendomme og afholdte omkostninger ved igangværende byggeprojekter.

Koncernens egenkapital udgjorde pr. 31. marts 2017 DKK 5,6 mia. mod DKK 5,0 mia. pr. 31. marts 2016 og DKK 5,4 mia. ved årsskiftet. Ændringen i egenkapitalen i første kvartal 2017 kan henføres til periodens resultat samt salg af egne aktier for DKK 132 mio.



Egenkapitalandelen udgjorde 25,8 % ultimo marts 2017 mod 25,4 % ved årsskiftet.

De langfristede forpligtelser udgjorde DKK 14,9 mia. pr. 31. marts 2017 mod DKK 14,6 mia. såvel pr. 31. marts 2016 som ved årsskiftet. Stigningen siden årsskiftet kan primært henføres til optagelse af realkreditfinansiering i de tilkøbte ejendomme.

De kortfristede forpligtelser udgjorde DKK 1,4 mia. pr. 31. marts 2017 mod DKK 1,6 mia. pr. 31. marts 2016 og DKK 1,2 mia. ved årsskiftet.

Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen *før ændring i driftskapitalen* udgjorde i første kvartal 2017 DKK 135 mio. mod DKK 142 mio. for samme periode sidste år.

Efter ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 117 mio. mod DKK 119 mio. for samme periode sidste år, svarende til DKK 10,6 pr. aktie i første kvartal 2017 mod DKK 10,7 pr. aktie i første kvartal 2016.

Likviditetspåvirkningen fra *investeringsaktiviteterne*, der primært kan henføres periodens ejendoms køb, udgjorde DKK -685 mio. mod DKK -755 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* udgjorde DKK 397 mio. i første kvartal 2017 mod DKK 74 mio. for samme periode sidste år. Finansieringsaktiviteterne kan primært henføres til optagelse af realkreditbelåning samt salg af Jeudans beholdning af egne aktier.

Herefter udgjorde *de samlede pengestrømme* DKK -171 mio. i første kvartal 2017 mod DKK -562 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetsberedskabet (inkl. trækingsrettigheder) udgjorde DKK 948 mio. pr. 31. marts 2017 mod DKK 584 mio. ultimo marts 2016 og DKK 989 mio. ved årsskiftet.

Begivenheder efter 31. marts 2017

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter 31. marts 2017, som ikke er beskrevet i nærværende delårsrapport.

Forventninger 2017

Jeudan vil også i 2017 opsøge yderligere rentable investeringer i velordnede større kontorejendomme i det centrale København med fortsat fokus på langsigtet stabilitet i den primære indtjening.

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 samt et uændret aktivitetsniveau i Jeudan Servicepartner forventes fortsat en nettoomsætning på ca. DKK 1,3 mia. (2016: DKK 1,2 mia.).

Jeudan forventer fortsat vækst i EBIT.

Jeudans finansiering er langsigtet og har ved renteaftaler en fast rente i gennemsnitligt ca. 10 år. Jeudan forventer ikke en renteutvikling, der muliggør omlægning af renteaftaler i 2017, som det var tilfældet i 2016 med deraf følgende lavere finansielle omkostninger. Der forventes derfor højere finansielle omkostninger i 2017 sammenlignet med 2016.

Efter finansielle omkostninger men før kurs- og værdireguleringer forventes fortsat et resultat (EBVAT) i niveauet DKK 600 mio. (2016: DKK 606 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 ejendoms markedet 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 2016.

Bilag

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

Finanskalender

24. aug. 2017	Rapport for 1.-2. kvartal
23. nov. 2017	Rapport for 1.-3. kvartal
31. dec. 2017	Regnskabsåret slutter

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 31. marts 2017 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 2017 samt af resultatet af Koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 31. marts 2017.

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, 24. maj 2017

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. 2017	1. kv. 2016	2016
Nettoomsætning	312.228	298.182	1.237.006
Driftsomkostninger	-107.274	-92.960	-409.611
Bruttoresultat	204.954	205.222	827.395
Salgs- og marketingsomkostninger	-2.414	-2.020	-9.307
Administrationsomkostninger	-21.943	-21.551	-94.159
Resultat før finansielle poster (EBIT)	180.597	181.651	723.929
Finansielle indtægter	3.654	6.568	26.656
Finansielle omkostninger	-43.291	-46.755	-144.840
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	140.960	141.464	605.745
Gevinst/tab ejendomme	-4.599	0	325.619
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	43.641	-428.605	-546.362
Resultat før skat	180.002	-287.141	385.002
Skat af periodens resultat	-40.140	64.032	-85.916
Periodens resultat	139.862	-223.109	299.086
Periodens resultat pr. aktie (DKK)	12,72	-20,16	27,24
Periodens resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	12,72	-20,16	27,24
Totalindkomstopgørelse			
DKK 1.000	1. kv. 2017	1. kv. 2016	2016
Periodens resultat	139.862	-223.109	299.086
Anden totalindkomst	0	0	0
Totalindkomst	139.862	-223.109	299.086

Balance

DKK 1.000	31. mar. 2017	31. mar. 2016	31. dec. 2016
-----------	------------------	------------------	------------------

Aktiver

Materielle aktiver:

Investeringsejendomme	21.002.895	20.105.357	20.294.328
Igangværende projekter, investeringsejendomme	89.525	193.437	115.363
Forudbetaling for investeringsejendomme	586.435	586.435	586.435
Driftsmateriel og inventar	40.158	37.877	37.656
Materielle aktiver i alt	21.719.013	20.923.106	21.033.782

Langfristede aktiver i alt	21.719.013	20.923.106	21.033.782
-----------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Tilgodehavender:

Indestående Grundejernes Investeringsfond	11.104	8.158	11.104
Igangværende arbejder	75.181	43.313	67.074
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	23.309	35.364	21.230
Selskabsskat	1	27.615	0
Andre tilgodehavender	21.700	51.723	13.314
Periodeafgrænsningsposter	34.327	35.912	8.396
Tilgodehavender i alt	165.622	202.085	121.118

Likvide beholdninger	14.274	2.750	10.147
----------------------	--------	-------	--------

Kortfristede aktiver i alt	179.896	204.835	131.265
-----------------------------------	----------------	----------------	----------------

AKTIVER I ALT	21.898.909	21.127.941	21.165.047
----------------------	-------------------	-------------------	-------------------

DKK 1.000	31. mar. 2017	31. mar. 2016	31. dec. 2016
Passiver			
Egenkapital:			
Aktiekapital	1.108.645	1.108.645	1.108.645
Overført resultat	4.533.562	3.861.555	4.261.509
Egenkapital i alt	5.642.207	4.970.200	5.370.154
Langfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	12.222.547	11.987.776	11.943.410
Finansieringsinstitutter	1.494.076	1.564.636	1.538.370
Deposita	158.936	168.793	154.191
Udskudt skat	1.012.296	835.890	978.604
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	14.745	12.137	14.473
Langfristede forpligtelser i alt	14.902.600	14.569.232	14.629.048
Kortfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	82.224	91.724	82.071
Finansieringsinstitutter	917.835	1.141.860	758.774
Deposita	146.348	133.770	141.052
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	146	140	142
Modtagne forudbetalinger fra kunder	24.293	26.972	71.592
Leverandørgæld	82.160	79.016	34.162
Selskabsskat	0	0	2.837
Anden gæld	46.416	36.236	48.328
Periodeafgrænsningsposter	54.680	78.791	26.887
Kortfristede forpligtelser i alt	1.354.102	1.588.509	1.165.845
Forpligtelser i alt	16.256.702	16.157.741	15.794.893
PASSIVER I ALT	21.898.909	21.127.941	21.165.047

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000	Aktie- kapital	Overført resultat*	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2016	1.108.645	4.084.664	5.193.309
Periodens resultat	-	-223.109	-223.109
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	-223.109	-223.109
Egenkapital 31. marts 2016	1.108.645	3.861.555	4.970.200
Periodens resultat	-	522.195	522.195
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	522.195	522.195
Køb af egne aktier	-	-122.241	-122.241
Egenkapital 31. december 2016	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

* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 31. marts 2017 med t.DKK 2.061.874 (1. januar 2017: t.DKK 2.061.874; 1. januar 2016: t.DKK 2.061.874).

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	1. kvrt. 2017	1. kvrt. 2016	2016
Resultat før finansielle poster (EBIT)	180.597	181.651	723.929
Modtagne finansielle indtægter	3.654	6.568	26.656
Betalte finansielle omkostninger	-44.916	-45.556	-144.935
Regnskabsmæssige afskr./nedskr.	4.547	3.810	15.887
Modtaget/betalt selskabsskat	-9.286	-4.275	18.942
Pengestrømme før ændring i driftskapital	134.596	142.198	640.479
Ændring i driftskapital:			
Tilgodehavender	-44.503	-69.897	-15.345
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	276	312	2.982
Leverandørgæld m.m.	26.447	46.170	7.418
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	116.816	118.783	635.534
Igangværende projekter investeringsejendomme	-40.399	-42.042	-178.713
Forbedringer investeringsejendomme	-10.180	-9.157	-51.855
Køb af investeringsejd. med fradrag af dep.	-648.283	-141.274	-222.432
Forudbetaling for investeringsejendomme	0	-586.435	-586.435
Salg af investeringsejd. med fradrag af dep.	22.298	0	249.776
Likvide beholdninger som er deponeret/frigivet	-2.530	25.295	16.795
Driftsmateriel og inventar, netto	-6.241	-1.916	-12.164
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt	-685.335	-755.529	-785.028
Optagelse af realkreditlån	383.153	147.519	3.107.645
Optagelse af lån hos finansieringsinstitutter	0	0	1.376.762
Indfrielse af realkreditlån	-31.864	-15	-2.850.596
Indfrielse af lån hos finansieringsinstitutter	0	0	-1.193.410
Afdrag på realkreditlån	-28.359	-24.006	-88.007
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-57.618	-52.367	-239.662
Modtagne deposita, netto	229	3.334	1.027
Køb af egne aktier	0	0	-122.241
Salg af egne aktier	132.191	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt	397.732	74.465	-8.482
Pengestrømme i alt	-170.787	-562.281	-157.976
Likviditet 1. januar	-526.233	-368.257	-368.257
Likviditet 31. marts	-697.020	-930.538	-526.233

DKK 1.000	1. kv. 2017	1. kv. 2016	2016
Specifikation:			
Likvide beholdninger ifølge regnskab	14.274	2.750	10.147
Likvide beholdninger som er deponeret	-11.030	0	-8.500
Træk på driftskreditter	-700.264	-933.288	-527.880
Likviditet 31. marts	-697.020	-930.538	-526.233
Kreditfaciliteter	1.645.000	1.515.000	1.515.000
Finansielle reserver 31. marts	947.980	584.462	988.767

Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	2. kv. 2015	3. kv. 2015	4. kv. 2015	1. kv. 2016	2. kv. 2016	3. kv. 2016	4. kv. 2016	1. kv. 2017
Resultatopgørelse								
Nettoomsætning	321	291	288	298	333	305	301	312
Bruttoresultat	218	199	193	205	225	205	192	205
Resultat før finansielle poster	192	175	169	182	200	181	161	181
Resultat før kurs- og værdireg.	162	133	126	142	172	156	136	141
Kurs- og værdireguleringer	664	-156	389	-429	-323	-128	659	39
Resultat før skat	825	-23	515	-287	-151	28	795	180
Resultat	631	-17	402	-224	-117	22	618	140
Balance (ultimo)								
Investeringsejendomme m.m.	19.135	19.104	20.107	20.885	20.876	20.682	20.996	21.679
Samlede aktiver	19.291	19.249	20.306	21.128	21.200	20.952	21.165	21.899
Egenkapital	4.805	4.791	5.193	4.970	4.853	4.752	5.370	5.642
Pengestrømme								
Driftsaktiviteter	162	150	89	119	174	165	179	117
Investeringsaktiviteter	82	-43	-617	-755	-113	31	51	-685
Finansieringsaktiviteter	-69	60	467	74	11	-155	62	397

Segmentoplysninger 1. kvartal

	Investerings-	Investerings-	Service	Service	Koncern	Koncern
	ejendomme	ejendomme			i alt	i alt
	1. kvrt.	1. kvrt.	1. kvrt.	1. kvrt.	1. kvrt.	1. kvrt.
DKK 1.000	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Nettoomsætning til eksterne kunder	252.981	252.096	59.247	46.086	312.228	298.182
Nettoomsætning mellem segmenter	3.536	879	26.159	30.174	0	0
Nettoomsætning 1)	256.517	252.975	85.406	76.260	312.228	298.182
Driftsomkostninger 2)	-56.603	-51.610	-78.912	-70.993	-107.274	-92.960
Bruttoresultat	199.914	201.365	6.494	5.267	204.954	205.222
Salgs- og marketingsomkostninger	-2.414	-2.020	0	0	-2.414	-2.020
Administrationsomkostninger	-18.157	-17.643	-4.879	-5.338	-21.943	-21.551
Resultat før finansielle poster (EBIT)	179.343	181.702	1.615	-71	180.597	181.651
Finansielle poster, netto	-39.997	-40.613	360	426	-39.637	-40.187
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	139.346	141.089	1.975	355	140.960	141.464
Gevinst/tab ejendomme	-4.599	0	0	0	-4.599	0
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	43.641	-428.605	0	0	43.641	-428.605
Segmentresultat før skat 3)	178.388	-287.516	1.975	355	180.002	-287.141
Skat af periodens resultat	-39.781	64.116	-440	-79	-40.140	64.032
Periodens segmentresultat	138.607	-223.400	1.535	276	139.862	-223.109
Segmentaktiver i alt 4)	21.796.894	21.051.470	175.762	170.075	21.898.909	21.127.941
Segmentforpligtelser i alt 5)	16.218.296	16.122.359	38.406	36.832	16.256.702	16.157.741
Tilgang af langfristede materielle aktiver	716.680	780.111	1.668	1.572		
Afskrivninger	2.955	2.303	1.820	1.612		
Periodens regulering af nedskrivning til imødegæelse af tab på tilgodehavender, udgift	1.291	993	24	12		

1) De interne elimineringer udgør t.DKK 29.695 mod t.DKK 31.053 for samme periode sidste år.

2) De interne elimineringer udgør t.DKK 28.241 mod t.DKK 29.643 for samme periode sidste år.

3) De interne elimineringer udgør t.DKK 361 mod t.DKK -20 for samme periode sidste år.

4) De interne elimineringer udgør t.DKK 73.747 mod t.DKK 93.604 for samme periode sidste år.

5) De interne elimineringer udgør t.DKK 0 mod t.DKK 1.450 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 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

31. marts 2016

Langfristede aktiver

Investeringsejendomme	0	0	20.105.357
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	193.437

Langfristede passiver

Realkreditlån	11.910.244	0	0
Finansieringsinstitutter	0	1.564.636	0
Afledte finansielle instrumenter		77.532	

Kortfristede passiver				
Realkreditlån	91.724	0	0	0
Finansieringsinstitutter	0	208.572		0
<hr/>				
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	12.001.968	1.850.740	20.298.794	
<hr/>				
DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	
<hr/>				
31. december 2016				
Langfristede aktiver				
Investeringsejendomme	0	0	20.294.328	
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	115.363	
Langfristede passiver				
Realkreditlån	11.972.311	0	0	
Finansieringsinstitutter	0	1.538.370	0	
Afledte finansielle instrumenter	0	-28.901	0	
Kortfristede passiver				
Realkreditlån	82.071	0	0	
Finansieringsinstitutter	0	230.894	0	
<hr/>				
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	12.054.382	1.740.363	20.409.691	
<hr/>				

Der er ikke sket væsentlige overførsler mellem niveauerne i perioderne.

Afstemning af dagsværdihierarki fra primo til ultimo for niveau 3

DKK 1.000	Investerings- ejendomme	Igangværende projekter inve- steringsejen- domme
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2017	20.294.328	115.363
Tilgang, køb	658.981	40.823
Tilgang forbedring	14.879	0
Overførsel	61.870	-45.973
Afgang	-27.163	-20.688
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2017	21.002.895	89.525
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2016	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 2016	20.105.357	193.437
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2016	19.901.372	205.576
Tilgang, køb	223.717	181.161
Tilgang forbedring	53.586	0
Overførsel	269.384	-269.384
Afgang	-463.712	-1.990
Værdiregulering	309.981	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	20.294.328	115.363