

Delårsrapport for 1.-2. kvartal 2014

- Driftsresultat (EBIT) på DKK 322 mio. i første halvår 2014 mod DKK 318 mio. samme periode sidste år.
- Der er i første halvår indgået og genforhandlet lejekontrakter med en årlig leje på ca. DKK 75 mio. mod DKK 44 mio. i samme periode sidste år.
- Nye ejendomsinvesteringer for DKK 375 mio. i første halvår.
- Omsætning på DKK 583 mio. mod DKK 587 mio. samme periode sidste år.
- Før kurs- og værdireguleringer udgjorde resultatet (EBVAT) DKK 218 mio. mod DKK 231 mio. samme periode sidste år.
- Rentefald medfører en regulering af de finansielle gældsforpligtelser på DKK -432 mio. mod en positiv regulering på DKK 278 mio. i første halvår 2013.
- Jeudan fastholder forventningerne for hele 2014 om et driftsresultat (EBIT) på niveauet DKK 635-675 mio. på baggrund af en omsætning på ca. DKK 1,1 mia. Efter renteomkostninger, men før kurs- og værdireguleringer forventes fortsat et resultat (EBVAT) på DKK 425-465 mio.

Yderligere oplysninger:

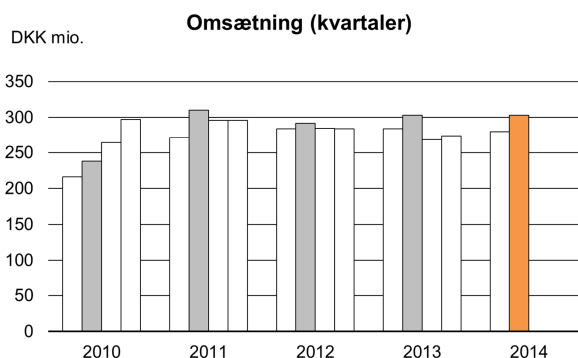
Per W. Hallgren, adm. direktør, tlf. 7010 6070

Jeudan er Danmarks største børsnoterede ejendoms- og servicevirksomhed. Koncernen investerer i og driver større kontor-, bolig- og detailejendomme i København. Koncernen tilbyder i Jeudan Servicepart-ner et bredt udbud af ejendomsrelaterede rådgivnings-, service- og bygningsydelser. Strategien sigter mod fortsat vækst og lønsomhed, baseret på kerneværdierne ordentlighed, dygtighed og tilgængelighed. Koncernen har 400 medarbejdere. Selskabets aktier er noteret på NASDAQ OMX Copenhagen (JDAN). www.jeudan.dk.

DKK mio.	2. kvrt. 2014	2. kvrt. 2013	1.-2. kvrt. 2014	1.-2. kvrt. 2013	2013	
Resultatopgørelse						
Nettoomsætning	303	303	583	587	1.129	
Bruttoresultat	195	189	366	360	720	
Resultat før finansielle poster (EBIT)	172	167	322	318	631	
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	122	130	218	231	469	
Kurs- og værdireguleringer	-227	204	-432	335	136	
Resultat før skat	-105	334	-214	566	605	
Resultat	-79	350	-161	524	572	
Balance (ultimo)						
Investeringsaktiver m.m.	17.734	16.805	17.734	16.805	17.205	
Samlede aktiver	18.080	17.371	18.080	17.371	17.800	
Egenkapital	4.395	4.650	4.395	4.650	4.697	
Forpligtelser	13.685	12.721	13.685	12.721	13.103	
Pengestrømme						
Driftsaktiviteter	117	112	162	214	503	
Investeringsaktiviteter	-122	33	-310	14	-703	
Finansieringsaktiviteter	2	436	-201	383	282	
Pengestrømme i alt	-3	581	-349	611	82	
Regnskabsrelaterede nøgletal						
EBVAT/gns. egenkapital*	%	2,7	3,1	4,9	5,6	10,9
Forrentning af egenkapital (ROE)*	%	-1,8	8,5	-3,6	12,7	13,3
Egenkapitalandel, ultimo	%	24,3	26,8	24,3	26,8	26,4
Rentedækning	x	3,44	4,48	3,09	3,65	3,72
Aktierelaterede nøgletal						
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	590	541	590	541	620
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK	396	419	396	419	424
Pris/indre værdi (P/BV)	x	1,49	1,29	1,49	1,29	1,46
EBIT pr. aktie (EBITPS)*	DKK	15,5	15,7	29,1	30,0	58,2
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)*	DKK	11,0	12,2	19,7	21,8	43,3
Resultat pr. aktie (EPS)*	DKK	-7,2	33,0	-14,6	49,4	52,7
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)*	DKK	10,6	10,5	14,7	20,2	46,4
Antal aktier, ultimo	1.000	11.086	11.086	11.086	11.086	11.086
Markedsværdi	DKK mio.	6.541	5.998	6.541	5.998	6.874

* Ikke omregnet til årsbasis

Jeudan-Koncernens omsætning i andet kvartal 2014 udgjorde DKK 303 mio., hvilket er på niveau med samme periode sidste år. Udviklingen dækker over en stigning i ejendomssegmentet og et fald i Jeudan Servicepartner. År til dato udgjorde omsætningen DKK 583 mio. mod DKK 587 mio. for samme periode sidste år med samme tendens for udviklingen i de to segmenter.



Driftsresultatet (EBIT) udgjorde i andet kvartal 2014 DKK 172 mio. mod DKK 167 mio. for samme periode sidste år. År til dato udgjorde driftsresultatet DKK 322 mio. mod DKK 318 mio. samme periode sidste år.

Som følge af øgede renteomkostninger blev resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i andet kvartal 2014 DKK 122 mio. mod DKK 130 mio. samme periode sidste år. År til dato udgjorde resultatet før kurs- og værdireguleringer DKK 218 mio. mod DKK 231 mio. for samme periode sidste år.

Resultaterne for første halvår 2014 følger forventningerne, og bestyrelsen betragter dem som tilfredsstillende.

Udlejning

Efterspørgslen på velfungerende kontor- og butiksljemål i Københavns Centrum er

stabil, men fortsat på et forholdsvis lavt niveau – dog med en tendens til bedring.

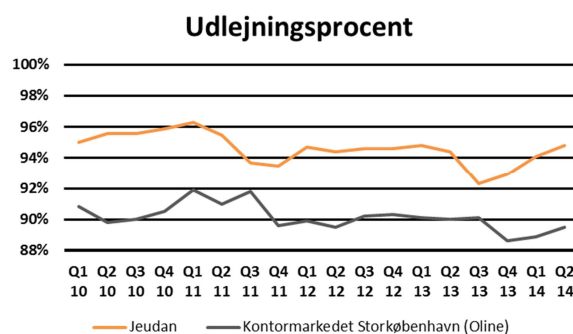
Efterspørgslen efter boliglejemål i København er fortsat høj.

Jeudan fastholder en tæt kontakt med de eksisterende erhvervs-kunder med henblik på at følge deres udvikling, ønsker og ændringer i lokale behovet, således at fraflytninger reduceres.

Trods de fortsat udfordrende markedsforhold har aktivitetsniveauet i Jeudan i første halvår 2014 medført, at der er indgået og genforhandlet lejekontrakter med en årlig leje på ca. DKK 75 mio. mod DKK 44 mio. for samme periode sidste år.

Opsigelser i første halvår 2014 svarede til en årsleje på DKK 36 mio. mod DKK 31 mio. for samme periode i 2013.

Udlejningsprocenten i Jeudans ejendomsportefølje pr. 30. juni 2014 udgjorde 94,8 (opgjort efter lejeværdi) mod 92,9 ved årsskiftet, svarende til en stigning på 1,9 procentpoint.



Den samlede kontorudlejningsprocent for ejendoms markedet i Storkøbenhavn var med udgangen af andet kvartal 2014 på 89,5 mod 88,6 ved årsskiftet, svarende til

en stigning i udlejningsprocenten på 0,9 procentpoint.

Udlejningsprocenten blandt boliglejermål i Jeudans ejendomsportefølje er tæt på 100.

Investeringer

Jeudan har i første halvår 2014 erhvervet tre ejendomme beliggende Sørtorvet 1-3/Vendersgade 28/Frederiksborggade 43, Sankt Annæ Plads 21 og Livjærgade 17 – alle i København – for samlet DKK 375 mio.

På investeringssiden er det fortsat Jeudans vurdering, at udbuddet af investeringsejendomme i fri handel er stigende, og at der er bedre harmoni mellem købers og sælgers prisforventninger end i de senere år. Udbuddet af velbeliggende og attraktive ejendomme i det indre København er fortsat stigende, men dog på et lavt niveau.

For så vidt angår boligejendomme samt detailejendomme på Strøget er der fortsat pæn interesse, og der er i første halvår 2014 gennemført en del transaktioner til stigende priser. Der er endvidere stigende interesse fra pensionskasser for såvel bolig- som kontorejendomme i Københavnsområdet, herunder i form af deltagelse med projektfinansiering og efterfølgende ejerskab.

Investeringsejendomme

Jeudan ejer og driver velbeliggende erhvervs- og boligejendomme primært i København. Det samlede areal udgør 846.000 m².

Lejeindtægter m.v. udgjorde i andet kvartal 2014 DKK 236 mio. mod DKK 227 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 4%. Stigningen kan primært henføres til nyinvesteringer samt pristalsregulering af lejen. År til dato udgjorde leje-

indtægter m.v. DKK 450 mio. mod DKK 433 mio. samme periode sidste år.

Driftsomkostningerne i segmentet udgjorde i andet kvartal 2014 DKK 43 mio. mod DKK 41 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 4%, hvilket tillige kan henføres til nyinvesteringer. År til dato udgjorde driftsomkostningerne DKK 93 mio. mod DKK 83 mio. samme periode sidste år.

Herefter udgjorde segmentets *bruttoresultat* i andet kvartal 2014 DKK 193 mio. mod DKK 186 mio. samme periode sidste år. År til dato udgjorde bruttoresultatet DKK 358 mio. mod DKK 350 mio. samme periode sidste år.

Service

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

Aktivitetsniveauet i andet kvartal 2014 var som forventet, og *omsætningen* blev på DKK 85 mio. mod DKK 91 mio. i samme periode sidste år. År til dato udgjorde omsætningen DKK 175 mio. mod DKK 186 mio. samme periode sidste år.

Drifts- og produktionsomkostningerne udgjorde i andet kvartal 2014 DKK 82 mio. mod DKK 87 mio. for samme periode sidste år. År til dato er omkostningerne faldet fra DKK 174 mio. til DKK 164 mio.

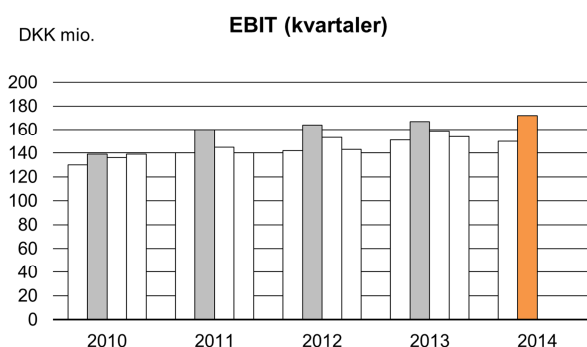
Herefter udgjorde *bruttoresultatet* DKK 3 mio. for andet kvartal 2014, hvilket er på niveau med samme periode sidste år. År til dato udgjorde bruttoresultatet DKK 11 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.

Koncern

Koncernens *salgs- og marketingsomkostninger* udgjorde i andet kvartal DKK 3 mio. mod DKK 2 mio. for samme periode sidste år. Udviklingen kan henføres til øgede aktiviteter med henblik på at fastholde eksisterende kunder og tiltrække nye i et konkurrencepræget udlejningsmarked. År til dato udgjorde disse omkostninger DKK 5 mio. mod DKK 4 mio. samme periode sidste år.

Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde i andet kvartal 2014 DKK 20 mio. mod DKK 19 mio. for samme periode sidste år. År til dato udgjorde administrationsomkostningerne DKK 40 mio. mod DKK 39 mio. samme periode sidste år.

Koncernens *resultat før finansielle poster* (EBIT) udgjorde i andet kvartal 2014 DKK 172 mio. mod DKK 167 mio. samme periode sidste år. År til dato udgjorde EBIT DKK 322 mio. mod DKK 318 mio. samme periode sidste år.

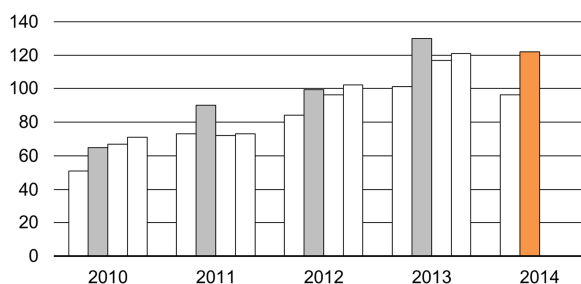


De finansielle poster (netto) udgjorde i andet kvartal 2014 DKK -50 mio. mod DKK -37 mio. i samme periode sidste år. Stigningen kan henføres til omlægning af renteaftaler i 2013 med forward start, hvilket medførte reduktion af de finansielle omkostninger i 2013. År til dato udgjorde de finansielle poster DKK -104 mio. mod DKK

-87 mio. samme periode sidste år.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT), udgjorde herefter i andet kvartal 2014 DKK 122 mio. mod DKK 130 mio. i samme periode sidste år, hvilket kan henføres til de lavere nettorenteomkostninger i 2013. År til dato udgjorde resultatet (EBVAT) DKK 218 mio. mod DKK 231 mio. samme periode sidste år.

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



Kurs- og værdireguleringer

Ved udgangen af hvert kvartal vurderes de enkelte ejendommers dagsværdi. Værdireguleringer kan fremkomme som følge af ændrede markedsforhold eller konkrete forhold vedrørende de enkelte ejendomme, herunder ændringer af lejen i overensstemmelse med de indgåede lejekontrakter, lejeforhøjelser som følge af forbedringer af de enkelte lejemål eller indgåelse af kontrakter med nye kunder.

På investeringssiden har der i første halvår 2014 ligesom i 2013 været en god efterspørgsel efter primære ejendomme – det vil sige velbeliggende og velordnede ejendomme – men udbuddet er fortsat begrænset om end stigende. Priserne for primære ejendomme er p.t. stabile til svagt stigende, hvorimod priserne for sekundære ejendomme er stabile til vigende. Inflationen er fortsat meget lav.

På baggrund af udviklingen på ejendomsmarkedet og den lave inflation i første halvår 2014 er det besluttet ikke at foretage værdiregulering af ejendommenes værdi, hvorfor *gevinst/tab på ejendomme* samlet for første halvår 2014 udgjorde DKK 0 mio. mod DKK 57 mio. for samme periode sidste år.

De *finansielle gældsforpligtelser* værdireguleres til dagsværdi og påvirkes således af renteutviklingen. Jeudans finansieringsstrategi er – som for ejendomsinvesteringerne – langsigtet, hvorfor finansieringsrenterne er låst med lang løbetid. Jeudans fastrente-aftaler har en gennemsnitlig løbetid på ca. 10 år, og kursfølsomheden udgør ca. DKK 73 mio. ved en ændring i renten på 0,1 procentpoint. På baggrund af renteutviklingen i andet kvartal 2014 er reguleringen af de finansielle gældsforpligtelser negativ med DKK 227 mio. mod en positiv regulering for samme periode sidste år på DKK 204 mio. År til dato udgør den negative regulering DKK 432 mio. mod en positiv regulering for samme periode i 2013 på DKK 278 mio.

Resultatet før skat udgjorde herefter DKK -105 mio. i andet kvartal 2014 mod DKK 334 mio. for samme periode sidste år. År til dato udgjorde resultat før skat DKK -214 mio. mod DKK 566 mio. samme periode sidste år. Som anført ovenfor er resultatet i 2014 påvirket af negative kurs- og værdireguleringer grundet rentefaldet i første halvår 2014.

Skat af periodens resultat for andet kvartal 2014 udgjorde et positivt beløb på DKK 26 mio. mod DKK 17 mio. for samme periode sidste år. År til dato udgjorde skat af periodens resultat et positivt beløb på DKK 53

mio. mod DKK -42 mio. samme periode sidste år.

Efter skat udgjorde *periodens resultat* for andet kvartal 2014 DKK -79 mio. mod DKK 350 mio. samme periode sidste år. År til dato udgjorde periodens resultat DKK -161 mio. mod DKK 524 mio. samme periode sidste år.

Balancen

De samlede investeringer i ejendomme inkl. igangværende projekter udgjorde ultimo juni 2014 DKK 17,7 mia. mod DKK 16,8 mia. på samme tidspunkt sidste år og DKK 17,2 mia. ved årsskiftet. Stigningen relaterer sig til nyinvesteringer samt investeringer i den eksisterende ejendomsporteføje.

De materielle anlægsaktiver blev netto forøget med DKK 530 mio. i første halvår 2014. Forøgelsen kan i al væsentlighed henføres til nyinvesteringer på DKK 375 mio. samt forbedringer af investeringsejendomme og afholdte udgifter ved igangværende byggeprojekter på DKK 155 mio.

Koncernens egenkapital udgjorde pr. 30. juni 2014 DKK 4,4 mia. mod DKK 4,7 mia. pr. 30. juni 2013 og ved årsskiftet. Ændringen i egenkapitalen kan henføres til periodens resultat samt udbetalt udbytte i andet kvartal 2014.

Egenkapitalandelen udgjorde herefter 24,3% ultimo juni 2014 mod 26,4% ved årsskiftet. Egenkapitalandelen er påvirket negativt af kursregulering af de finansielle gældsforpligtelser.

De langfristede forpligtelser udgjorde DKK 12,6 mia. pr. 30. juni 2014 mod DKK 12,2 mia. pr. 30. juni 2013 og DKK 12,1 mia. ved årsskiftet. Stigningen siden årsskiftet kan primært henføres til den negative regu-

lering af de finansielle gældsforpligtelser samt optagelse af realkreditlån i købte ejendomme.

De kortfristede forpligtelser udgjorde DKK 1,1 mia. pr. 30. juni 2014 mod DKK 0,6 mia. pr. 30. juni 2013 og DKK 1,0 mia. ved årsskiftet.

Jeudan har i første halvår 2014 optaget og overtaget pantesikkerheder i ejendomme for DKK 298 mio.

Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen *før ændring i driftskapitalen* udgjorde i andet kvartal 2014 DKK 123 mio. mod DKK 132 mio. for samme periode sidste år.

Efter ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen fra driftsaktiviteterne i andet kvartal 2014 DKK 117 mio. mod DKK 112 mio. for samme periode sidste år. År til dato udgjorde den DKK 162 mio. mod DKK 214 mio. for samme periode sidste år, svarende til DKK 14,7 pr. aktie (DKK 20,2 pr. aktie).

Likviditetspåvirkningen af *investeringsaktiviteterne*, der primært kan henføres til nyinvesteringer, igangværende projekter samt ændringer i deponerede likvide beholdninger, var i andet kvartal 2014 DKK -122 mio. mod DKK 33 mio. for samme periode sidste år. År til dato udgjorde likviditetspåvirkningen DKK -310 mio. mod DKK 14 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* udgjorde i andet kvartal 2014 DKK 2 mio. mod DKK 436 mio. for samme periode sidste år. År til dato udgjorde likviditetspåvirkningen DKK -201 mio. mod DKK 383 mio. for samme periode sidste år, der primært kan henføres til indfrielse af real-

kreditlån i ejendomme, der er solgt ultimo 2013 samt udbetaling af udbytte. Modsatrettet virker den nævnte optagelse af realkreditlån i købte ejendomme.

Herefter udgjorde de samlede pengestrømme i andet kvartal 2014 DKK -3 mio. mod DKK 581 mio. for samme periode sidste år. År til dato udgjorde de samlede pengestrømme DKK -349 mio. mod DKK 611 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetsberedskabet (inkl. trækningsrettigheder) udgjorde DKK 728 mio. pr. 30. juni 2014 mod DKK 1.265 mio. ultimo juni 2013 og DKK 1.076 mio. ved årsskiftet.

Begivenheder efter 30. juni 2014

Jeudan har erhvervet kontorejendommene Esplanaden 6-8 A-F, St. Kongensgade 110E, St. Kongensgade 81 samt Havnegade 23-27. Ejendommene, der har et samlet areal på ca. 18.000 m², er erhvervet for samlet DKK 348 mio. svarende til ca. DKK 19.200 pr. m². Ejendommene overtages i løbet af 2. halvår 2014.

Forventninger 2014

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

En række ejendomme og lejemål er i 2014 under ombygning for at tilpasse dem til kundernes og markedets efterspørgsel. Disse lejemål vil således tidligst i 2015 oppebære leje.

Jeudan forventer, at udlejningsmarkedet fortsat vil være svagt i 2014 og konkurrencesituationen dermed uændret. Jeudan vil derfor fortsætte forbedringerne af udlejningsydelse.

På denne baggrund samt en uændret aktivitet i Jeudan Servicepartner forventes fortsat en nettoomsætning på ca. DKK 1,1 mia. (2013: DKK 1.129 mio.).

Driftsresultatet (EBIT) forventes fortsat at være på niveauet DKK 635-675 mio. (2013: DKK 631 mio.).

Efter renteomkostninger, men før kurs- og værdireguleringer, forventer ledelsen fortsat et resultat (EBVAT) på DKK 425-465 mio. (2013: DKK 469 mio.).

Jeudan vil fortsætte bestræbelserne på at øge ejendommenes værdi gennem 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 de økonomiske resultater er ifølge deres natur forbundet med risici og usikkerhedsfaktorer, der kan medføre væsentlige afvigelser i forhold til det forventede. Usikkerhedsfaktorerne udgøres blandt an-

det 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 Koncernens 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 2013.

Bilag

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

Finanskalender

19. nov. 2014 Rapport for 1.-3. kvartal
31. dec. 2014 Regnskabsåret slutter

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. juni 2014 for Jeudan A/S.

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

Det er vores opfattelse, at delårsrapporten giver et retvisende billede af Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af Koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. juni 2014.

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

København, 20. august 2014

Direktionen

Per W. Hallgren
Adm. direktør

Peter Spøer
Direktør

Bestyrelsen

Jørgen Tandrup
(formand)

Niels Jacobsen
(næstformand)

Tommy Pedersen

Hans Munk Nielsen

Stefan Ingildsen

Resultatopgørelse

DKK 1.000	2. kvrt. 2014	2. kvrt. 2013	1.-2. kvrt. 2014	1.-2. kvrt. 2013	2013
Nettoomsætning	302.643	302.915	583.145	587.264	1.129.103
Driftsomkostninger	-107.315	-114.257	-216.662	-226.803	-408.944
Bruttoresultat	195.328	188.658	366.483	360.461	720.159
Salgs- og marketingsomkostninger	-3.179	-2.450	-5.047	-3.839	-9.004
Administrationsomkostninger	-20.238	-19.137	-39.517	-38.895	-80.379
Resultat før finansielle poster (EBIT)	171.911	167.071	321.919	317.727	630.776
Finansielle indtægter	201	311	804	659	10.782
Finansielle omkostninger	-50.064	-37.374	-104.527	-87.184	-172.362
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	122.048	130.008	218.196	231.202	469.196
Gevinst/tab ejendomme	0	0	0	57.000	-190.614
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-227.118	203.506	-432.347	277.705	326.692
Resultat før skat	-105.070	333.514	-214.151	565.907	605.274
Skat	25.847	16.921	52.681	-41.642	-33.527
Periodens resultat	-79.223	350.435	-161.470	524.265	571.747
Periodens resultat pr. aktie (DKK)	-7,16	32,96	-14,59	49,44	52,75
Periodens resultat pr. aktie , udvandet (DKK)	-7,16	32,96	-14,59	49,44	52,75

Totalindkomstopgørelse

(DKK 1.000)	2. kvrt. 2014	2. kvrt. 2013	1.-2. kvrt. 2014	1.-2. kvrt. 2013	2013
Periodens resultat	-79.223	350.435	-161.470	524.265	571.747
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0
Totalindkomst	-79.223	350.435	-161.470	524.265	571.747

Balance

DKK 1.000	30. jun. 2014	30. jun. 2013	31. dec. 2013
Aktiver			
Materielle aktiver:			
Investeringsejendomme	17.288.617	16.516.080	16.840.867
Igangværende projekter, investeringsejendomme	445.455	288.449	363.777
Driftsmateriel og inventar	26.481	27.871	26.152
Materielle aktiver i alt	17.760.553	16.832.400	17.230.796
Finansielle aktiver:			
Udlån	120	193	157
Finansielle aktiver i alt	120	193	157
Langfristede aktiver i alt	17.760.673	16.832.593	17.230.953
Tilgodehavender:			
Indestående Grundejernes Investeringsfond	6.295	5.903	5.841
Igangværende arbejder	17.755	19.280	15.223
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	15.894	15.924	14.029
Selskabsskat	22.619	11.738	22.619
Andre tilgodehavender	15.190	18.087	13.360
Periodeafgrænsningsposter	24.047	21.708	4.743
Tilgodehavender i alt	101.800	92.640	75.815
Likvide beholdninger	217.371	445.430	493.513
Kortfristede aktiver i alt	319.171	538.070	569.328
AKTIVER I ALT	18.079.844	17.370.663	17.800.281

DKK 1.000	30. jun. 2014	30. jun. 2013	31. dec. 2013
Passiver			
Egenkapital:			
Aktiekapital	1.108.645	1.108.645	1.108.645
Overført resultat	3.286.023	3.541.737	3.587.876
Egenkapital i alt	4.394.668	4.650.382	4.696.521
Langfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	10.735.252	9.308.803	10.114.645
Finansieringsinstitutter	984.322	1.960.850	1.040.409
Deposita	153.053	140.445	157.170
Udskudt skat	680.431	741.551	733.112
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	9.505	7.364	8.685
Langfristede forpligtelser i alt	12.562.563	12.159.013	12.054.021
Kortfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	45.066	20.029	230.349
Finansieringsinstitutter	805.521	276.126	528.349
Deposita	124.392	117.948	113.756
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	133	80	127
Modtagne forudbetalinger fra kunder	17.055	12.875	40.719
Leverandørgæld	76.165	68.792	32.046
Anden gæld	38.204	44.067	37.369
Periodeafgrænsningsposter	16.077	21.351	67.024
Kortfristede forpligtelser i alt	1.122.613	561.268	1.049.739
Forpligtelser i alt	13.685.176	12.720.281	13.103.760
PASSIVER I ALT	18.079.844	17.370.663	17.800.281

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000	Aktie- kapital	Overført resultat*	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2013	1.058.645	2.868.831	3.927.476
Periodens resultat	-	524.265	524.265
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	524.265	524.265
Rettet aktieemission	50.000	215.500	265.500
Emissionsomkostninger	-	-636	-636
Betalt udbytte	-	-63.519	-63.519
Udbytte egne aktier	-	34	34
Køb af egne aktier	-	-3.369	-3.369
Salg af egne aktier	-	631	631
Egenkapital 30. juni 2013	1.108.645	3.541.737	4.650.382
Periodens resultat	-	47.482	47.482
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	47.482	47.482
Køb af egne aktier	-	-6.680	-6.680
Salg af egne aktier	-	5.337	5.337
Egenkapital 31. december 2013	1.108.645	3.587.876	4.696.521
Periodens resultat	-	-161.470	-161.470
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	-161.470	-161.470
Betalt udbytte	-	-133.037	-133.037
Udbytte af egne aktier	-	328	328
Køb af egne aktier	-	-8.349	-8.349
Aktiebaseret vederlæggelse	-	675	675
Egenkapital 30. juni 2014	1.108.645	3.286.023	4.394.668

* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 30. juni 2014 med t.DKK 2.061.874 (1. januar 2014: t.DKK 2.061.874; 1. januar 2013: t.DKK 1.846.374).

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	2. kvrt. 2014	2. kvrt. 2013	1.-2. kvrt. 2014	1.-2. kvrt. 2013	2013
Resultat før finansielle poster (EBIT)	171.911	167.071	321.919	317.727	630.776
Modtagne finansielle indtægter	201	311	804	941	11.064
Betalte finansielle omkostninger	-53.047	-39.430	-110.233	-90.645	-178.263
Resultatført aktiebaseret vederlæggelse	137	0	675	0	0
Regnskabsmæssige afskr./nedskr.	4.155	4.177	7.519	8.389	16.360
Modtaget/betalt selskabsskat	0	0	0	-3.390	-14.593
Pengestrømme før ændring i driftskapital	123.357	132.129	220.684	233.022	465.344
Ændring i driftskapital:					
Tilgodehavender	12.237	16.212	-25.985	-27.623	470
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	408	273	826	486	282
Leverandørgæld m.m.	-19.207	-36.912	-32.969	8.447	37.239
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	116.795	111.702	162.556	214.332	503.335
Igangværende projekter investeringsejendomme	-74.470	-77.398	-147.917	-135.223	-268.582
Forbedringer investeringsejendomme	-4.264	-406	-7.965	-6.281	-13.209
Køb af investeringsejd. med fradrag af dep.	-168	0	-362.073	0	-598.758
Salg af investeringsejd. med fradrag af dep.	639	0	639	0	303.189
Udlån	19	17	37	34	70
Likvide beholdninger som er deponeret/frigivet	-41.012	110.998	211.887	156.997	-121.080
Driftsmateriel og inventar, netto	-2.567	-631	-4.970	-1.922	-5.262
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt	-121.823	32.580	-310.362	13.605	-703.632
Optagelse af realkreditlån	179.466	1.132.580	225.977	1.132.580	2.215.565
Optagelse af lån hos finansieringsinstitutter	349.196	551.263	349.196	909.774	909.774
Indfrielse af realkreditlån	-11.658	-908.610	-206.731	-927.725	-1.123.893
Indfrielse af lån hos finansieringsinstitutter	-337.538	-471.729	-337.538	-811.125	-1.685.215
Afdrag på realkreditlån	-11.088	-18.547	-21.881	-37.490	-55.321
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-34.999	-45.620	-69.790	-87.834	-177.212
Modtagne deposita, netto	1.574	-1.439	999	5.769	1.165
Aktieemission, netto	0	264.864	0	264.864	264.864
Betalt udbytte	-132.709	-63.485	-132.709	-63.485	-63.485
Køb af egne aktier	0	-3.369	-8.349	-3.369	-10.049
Salg af egne aktier	0	631	0	631	5.968
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt	2.244	436.539	-200.826	382.590	282.161
Pengestrømme i alt	-2.784	580.821	-348.632	610.527	81.864
Likviditet primo	-664.424	-370.734	-318.576	-400.440	-400.440
Likviditet ultimo	-667.208	210.087	-667.208	210.087	-318.576
Specifikation:					
Likvide beholdninger ifølge regnskab	217.371	445.430	217.371	445.430	493.513
Likvide beholdninger som er deponeret	-212.303	-146.113	-212.303	-146.113	-424.190
Træk på driftskreditter	-672.276	-89.230	-672.276	-89.230	-387.899
Likviditet ultimo	-667.208	210.087	-667.208	210.087	-318.576
Kreditfaciliteter	1.395.000	1.055.000	1.395.000	1.055.000	1.395.000
Finansielle reserver ultimo	727.792	1.265.087	727.792	1.265.087	1.076.424

Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	2. kv. 2012	3. kv. 2012	4. kv. 2012	1. kv. 2013	2. kv. 2013	3. kv. 2013	4. kv. 2013	1. kv. 2014	2. kv. 2014
Resultatopgørelse									
Nettoomsætning	292	285	284	284	303	268	274	280	303
Bruttoresultat	185	172	165	172	189	180	179	171	195
Resultat før finansielle poster (EBIT)	164	153	143	151	167	159	154	150	172
Resultat før kurs- og værdireg.	99	96	102	101	130	117	121	96	122
Kurs- og værdireguleringer	-258	-90	-162	130	204	72	-270	-205	-227
Resultat før skat	-159	6	-60	231	334	189	-149	-109	-105
Resultat	-118	4	-45	175	350	140	-93	-82	-79
Balance (ultimo)									
Investeringsejendomme m.m.	16.064	16.520	16.605	16.726	16.805	17.696	17.205	17.655	17.734
Samlede aktiver	16.831	16.899	17.006	17.122	17.371	18.268	17.800	18.037	18.080
Egenkapital	3.964	3.972	3.927	4.101	4.650	4.784	4.697	4.606	4.395
Pengestrømme									
Driftsaktiviteter	97	104	155	102	112	121	168	45	117
Investeringsaktiviteter	-459	-23	-135	-19	33	-621	-96	-188	-122
Finansieringsaktiviteter	-76	-34	354	-53	436	523	-624	-203	2

Segmentoplysninger 2. kvartal

	Investerings- ejendomme 2. kvrt. 2014	Investerings- ejendomme 2. kvrt. 2013	Service 2. kvrt. 2014	Service 2. kvrt. 2013	Koncern i alt 2. kvrt. 2014	Koncern i alt 2. kvrt. 2013
DKK 1.000						
Nettoomsætning til eksterne kunder	235.092	226.245	67.551	76.670	302.643	302.915
Nettoomsætning mellem segmenter	783	870	17.001	14.009	0	0
Nettoomsætning 1)	235.875	227.115	84.552	90.679	302.643	302.915
Driftsomkostninger 2)	-43.246	-41.424	-81.556	-87.436	-107.315	-114.257
Bruttoresultat	192.629	185.691	2.996	3.243	195.328	188.658
Salgs- og marketingsomkostninger	-3.179	-2.450	0	0	-3.179	-2.450
Administrationsomkostninger	-16.758	-15.852	-4.069	-3.619	-20.238	-19.137
Resultat før finansielle poster (EBIT)	172.692	167.389	-1.073	-376	171.911	167.071
Finansielle poster, netto	-50.061	-38.134	198	1.071	-49.863	-37.063
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	122.631	129.255	-875	695	122.048	130.008
Gevinst/tab ejendomme	0	0	0	0	0	0
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-227.118	203.506	0	0	-227.118	203.506
Segmentresultat før skat 3)	-104.487	332.761	-875	695	-105.070	333.514
Skat af periodens resultat	25.704	15.939	215	1.009	25.847	16.921
Periodens segmentresultat	-78.783	348.700	-660	1.704	-79.223	350.435
Segment aktiver i alt 4)	18.040.803	17.327.964	178.902	183.766	18.079.844	17.370.663
Segment forpligtelser i alt 5)	13.638.546	12.673.753	52.017	62.588	13.685.176	12.720.281
Tilgang af langfristede materielle aktiver	453.478	80.161	1.809	1.424		
Afskrivninger	2.159	2.403	1.541	1.647		
Periodens regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	938	1.557	0	35		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 17.784 mod t.DKK 14.879 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 17.487 mod t.DKK 14.603 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 292 mod t.DKK 58 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 139.861 mod t.DKK 141.067 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 5.387 mod t.DKK 16.060 for samme periode sidste år.

Segmentoplysninger 1.-2. kvartal

	Investerings- ejendomme 1-2. kvrt. 2014	Investerings- ejendomme 1-2. kvrt. 2013	Service 1-2. kvrt. 2014	Service 1-2. kvrt. 2013	Koncern i alt 1-2. kvrt. 2014	Koncern i alt 1-2. kvrt. 2013
DKK 1.000						
Nettoomsætning til eksterne kunder	449.415	431.265	133.730	155.999	583.145	587.264
Nettoomsætning mellem segmenter	868	1.716	40.976	29.719	0	0
Nettoomsætning 1)	450.283	432.981	174.706	185.718	583.145	587.264
Driftsomkostninger 2)	-92.535	-83.050	-164.160	-174.063	-216.662	-226.803
Bruttoresultat	357.748	349.931	10.546	11.655	366.483	360.461
Salgs- og marketingsomkostninger	-5.047	-3.839	0	0	-5.047	-3.839
Administrationsomkostninger	-32.972	-32.338	-7.903	-7.258	-39.517	-38.895
Resultat før finansielle poster (EBIT)	319.729	313.754	2.643	4.397	321.919	317.727
Finansielle poster, netto	-104.930	-88.665	1.207	2.140	-103.723	-86.525
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	214.799	225.089	3.850	6.537	218.196	231.202
Gevinst/tab ejendomme	0	57.000	0	0	0	57.000
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-432.347	277.705	0	0	-432.347	277.705
Segmentresultat før skat 3)	-217.548	559.794	3.850	6.537	-214.151	565.907
Skat af periodens resultat	53.517	-41.273	-947	-463	52.681	-41.642
Periodens segmentresultat	-164.031	518.521	2.903	6.074	-161.470	524.265
Segment aktiver i alt 4)	18.040.803	17.327.964	178.902	183.766	18.079.844	17.370.663
Segment forpligtelser i alt 5)	13.638.546	12.673.753	52.017	62.588	13.685.176	12.720.281
Tilgang af langfristede materielle aktiver	536.595	146.731	2.944	2.273		
Afskrivninger	4.628	4.838	3.178	3.370		
Periodens regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	204	2.618	0	24		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 41.844 mod t.DKK 31.435 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 40.033 mod t.DKK 30.310 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 342 mod t.DKK 330 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 139.861 mod t.DKK 141.067 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 5.387 mod t.DKK 16.060 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
30. juni 2014					
Langfristede aktiver					
Investeringsejendomme	0	0	17.288.617	0	17.288.617
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	445.455	0	445.455
Langfristede passiver					
Realkreditlån	10.548.054	187.198	0	0	10.735.252
Finansieringsinstitutter	0	984.322	0	0	984.322
Kortfristede passiver					
Realkreditlån	45.066	0	0	0	45.066
Finansieringsinstitutter	0	133.245	0	672.276	805.521
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	10.593.120	1.304.765	17.734.072		
30. juni 2013					
Langfristede aktiver					
Investeringsejendomme	0	0	16.516.080	0	16.516.080
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	288.449	0	288.449
Langfristede passiver					
Realkreditlån	9.472.415	-163.612	0	0	9.308.803
Finansieringsinstitutter	0	1.960.850	0	0	1.960.850
Kortfristede passiver					
Realkreditlån	20.029	0	0	0	20.029
Finansieringsinstitutter	0	186.896	0	89.230	276.126
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	9.492.444	1.984.134	16.804.529		

Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter, fortsat

DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Ej dagsværdi	Balancepost
31. december 2013					
Langfristede aktiver					
Investeringsejendomme	0	0	16.840.867	0	16.840.867
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	363.777	0	363.777
Langfristede passiver					
Realkreditlån	10.350.852	-236.207	0	0	10.114.645
Finansieringsinstitutter	0	1.040.409	0	0	1.040.409
Kortfristede passiver					
Realkreditlån	230.349	0	0	0	230.349
Finansieringsinstitutter	0	140.450	0	387.899	528.349
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	10.581.201	944.652	17.204.644		

Der er ikke sket væsentlige overførsler mellem niveauerne i perioderne.