

RAPPORT FOR 1. HALVÅR 2019

- Omsætning på DKK 775 mio. i første halvår 2019 (H1 2018: DKK 813 mio.)
- Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 361 mio. (H1 2018: DKK 341 mio.) – vækst på 6 %
- Udviklingen på ejendomsmarkedet medfører positiv værdiregulering af ejendomme med DKK 1.035 mio., svarende til 4,1 % af den samlede ejendomsværdi (H1 2018: DKK -3 mio.)
- Faldende renteniveau medfører regulering af de finansielle gældsforpligtelser på DKK -940 mio. (H1 2018: DKK -85 mio.)
- Nye ejendomsinvesteringer i 2019 på DKK 0,7 mia.
- Porteføljen af renteaftaler på ca. DKK 11 mia. er ad flere omgange omlagt til lavere renteniveau i 2019. Seneste omlægning i august medfører en vægтет rentesats på -0,03 % p.a. og en gennemsnitlig løbetid på ca. 10 år
- Halvårets resultat, nyinvesteringerne samt omlægning af renteaftaler medfører, at Jeudan for hele 2019 opjusterer forventningen til et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 720-750 mio. (2018: DKK 655 mio.) mod den tidligere opjusterede forventning på DKK 680-720 mio. Omsætningen forventes uændret på niveau med 2018 (2018: DKK 1.583 mio.)

"Vi aflægger i dag et regnskab for de første 6 måneder med et tilfredsstillende resultat. Det bekræfter en fortsat støt fremgang i driften, og det underbygger vores forventninger om en fortsat positiv udvikling i EBVAT i 2019 og 2020" siger adm. direktør Per W. Hallgren.

Per W. Hallgren udtaler videre, *"på udlejningsmarkedet konstaterer vi en stabil og høj efterspørgsel på velfungerende kontorlejemål i København, som er Jeudans primære aktivitet. Vi kan også konstatere, at der hos kunderne er en stor interesse for Jeudans serviceniveau og fleksible kontraktvilkår. På investeringsmarkedet har vi i 1. halvår fortsat konstateret høj efterspørgsel og fortsat begrænset udbud. Det er derfor tilfredsstillende, at det lykkedes at gennemføre nye investeringer for ca. DKK 700 mio. i det centrale København. Henvendelser fra sælgere indikerer, at 2. halvår også kan byde på nye investeringer. Første halvårs rentefald cementerer det nuværende prisniveau på velordnede og velbeliggende ejendomme, og vi er ikke overbevist om at de stigende priser på disse ejendomme er udtømt."*

Per W. Hallgren slutter: *på baggrund af udviklingen i 1. halvår og positive udsigter i 2. halvår opjusterer vi således forventningerne til EBVAT fra DKK 680-720 mio. til nu DKK 720-750 mio."*

Yderligere oplysninger:

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

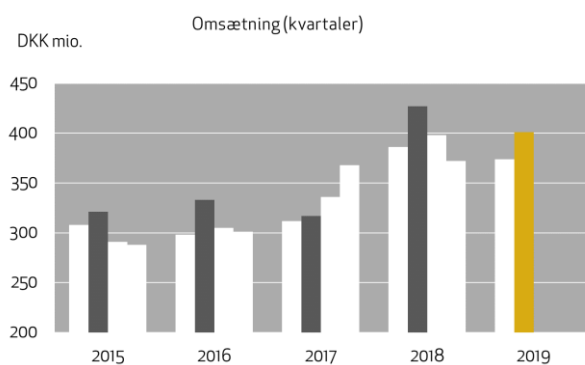
Jeudan A/S, Bredgade 30, 1260 København K

DKK mio.	2. kvrt. 2019	2. kvrt. 2018	1. halvår 2019	1. halvår 2018	2018	
Resultatopgørelse						
Nettoomsætning	401	427	775	813	1.583	
Bruttoresultat	253	257	480	485	954	
Resultat før finansielle poster EBIT	223	228	418	426	834	
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	197	186	361	341	655	
Kurs- og værdireguleringer	542	-102	94	-88	111	
Resultat før skat	739	84	455	253	766	
Resultat	575	65	355	197	597	
Balance (ultimo)						
Investeringsjendomme m.m.	25.634	23.686	25.634	23.686	24.027	
Samlede aktiver	26.024	23.944	26.024	23.944	24.263	
Egenkapital	6.929	6.308	6.929	6.308	6.707	
Forpligtelser	19.095	17.636	19.095	17.636	17.556	
Pengestrømme						
Driftsaktiviteter	206	169	318	304	590	
Investeringsaktiviteter	-924	-162	-663	-362	-536	
Finansieringsaktiviteter	532	-154	461	-171	-346	
Pengestrømme i alt	-186	-147	116	-229	-292	
Regnskabsrelaterede nøgletal						
EBVAT/gns. egenkapital*	%	2,9	3,0	5,3	5,5	10,2
Forrentning af egenkapital (ROE)*	%	8,5	1,0	5,3	3,2	9,3
Egenkapitalandel, ultimo	%	26,6	26,3	26,6	26,3	27,6
Rentedækning	x	8,4	5,3	7,1	5,0	4,6
Aktierelaterede nøgletal						
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	1.030	986	1.030	986	946
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK	625	569	625	569	605
Pris/indre værdi (P/BV)	X	1,65	1,73	1,65	1,73	1,56
EBIT pr. aktie (EBITPS)*	DKK	20,1	20,6	37,7	38,4	75,2
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)*	DKK	17,7	16,8	32,5	30,8	59,1
Resultat pr. aktie (EPS)*	DKK	51,9	5,9	32,0	17,8	53,8
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)*	DKK	18,6	15,2	28,7	27,5	53,2
Antal aktier, ultimo	1.000	11.086	11.086	11.086	11.086	11.086
Markedsværdi, ultimo	DKK mio.	11.419	10.931	11.419	10.931	10.488

* Ikke omregnet til årsbasis

LEDELSESBERETNING

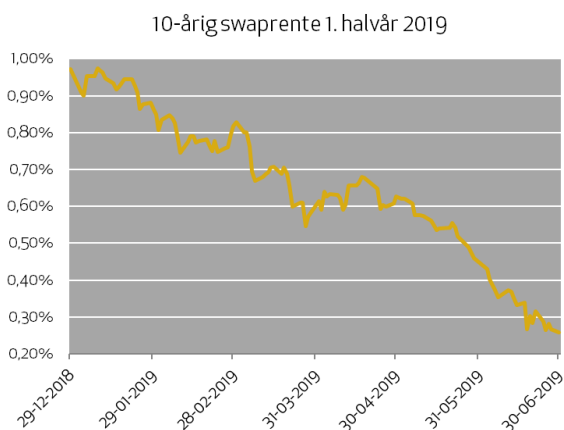
Jeudan-Koncernens omsætning i første halvår 2019 udgjorde DKK 775 mio. mod DKK 813 mio. i samme periode sidste år. Udviklingen dækker over en vækst i ejendomsomsætningen og et mindre fald i omsætningen fra Service.



Resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde DKK 418 mio. mod DKK 426 mio. for samme periode sidste år.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde DKK 361 mio. mod DKK 341 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 6 %.

Resultatet følger forventningen, og bestyrelsen betragter det som tilfredsstillende.



Jeudan har oplevet et marked for primære kontorejendomme præget af faldne afkastniveauer i første

halvår 2019, der kan henføres til den stærke efterspørgsel efter velbeliggende kontorejendomme med god bonitet fra såvel indenlandske som udenlandske kapitalstærke investorer samt det i 2019 fortsat faldende og lave renteniveau, der af markedet forventes at forblive lavt i en længere tid fremadrettet end tidligere forventninger. Jeudan har på den baggrund reduceret afkastprocenterne på en stor del af Koncernens ejendomme i Indre By i København. Den samlede værdiregulering andrager DKK 1.035 mio., svarende til 4,1 % af den samlede ejendomsværdi. Ejendomsporteføljen har herefter et gennemsnitligt afkast på 4,3 % mod 4,5 % ved årsskiftet.

Et faldende renteniveau gennem første halvår 2019 medfører negative kursreguleringer af de finansielle gældsforpligtelser m.m. på DKK 940 mio. mod en negativ regulering for samme periode sidste år på DKK 85 mio. Jeudan har i august 2019 i forlængelse af det fortsatte rentefald gennemført en omlægning af renteaftaler for ca. DKK 11 mia. til lavere rente. Afdækningsprocenten er fastholdt på ca. 82 af de finansielle gældsforpligtelser over en gennemsnitlig periode på 10 år og med en vægtet rentesats på -0,03 %.

Udviklingen i første halvår viser robustheden i Jeudans forretningsmodel. Jeudan forventer således fortsat et pænt resultat for 2019, trods et aktuelt rentefald for den 10-årige rente på ca. 1 %-point siden årsskiftet. En eventuelt kommende rentestigning vil føre til betydelige positive kursreguleringer og kun i beskedent omfang påvirke de løbende rentebetalinger.

Investeringsmarked

Interessen for velbeliggende og attraktive ejendomme med stabilt cash flow i det indre København er fortsat høj, hvor efterspørgslen overstiger det aktuelle udbud. Dette kombineret med et lavt og fortsat faldende renteniveau samt et stort likviditetsoverskud i markedet fastholder generelt priserne på et relativt højt niveau.

Omsætningen af gode kvalitetsejendomme i det centrale København har i første halvår 2019 været lavere end tidligere år. Der har i første halvår 2019 været en nedgang i transaktionsvolumen på ca. 30 % sammenlignet med samme periode sidste år. En væsentlig del

af dette fald kan henføres til boligejendomme, blandt andet afledt af usikkerheden omkring fremtiden for boligreguleringslovens § 5.2 og færre nye boligprojekter.

Det er Jeudans opfattelse, at et fald i omsætningen for kontorejendomssegmentet ikke skyldes manglende investorefterspørgsel men mere et manglende udbud af attraktive investeringsmuligheder med et relativt sikkert afkastpotentiale.

Kontorejendomme vurderes som en mere stabil investering end andre segmenter, da blandt andet aktuelt høje udlejningsprocenter medfører et stabilt cash-flow. Der spores stor interesse fra såvel indenlandske som udenlandske investorer, og indenfor de seneste seks måneder er den udenlandske efterspørgsel steget blandt en række af de største globale kapitalfonde og pensionskasser. I samme periode er flere globale kapitalfonde samt danske fonde med fokus på ejendomme fuldttegnet med mia. beløb.

Kommende nybyggerier kombineret med en beskedent udvikling i behovet for nye arbejdspladser kan på sigt medføre stagnerende lejeniveauer i København og påvirke markedets samlede udlejningsprocenter de kommende år. Jeudan vurderer dog fortsat risikoen forbundet med investering i kontorejendomme som moderat i forhold til de aktuelle og faldne afkastkrav.

Generelt efterspørger mange erhvervskunder i dag større fleksibilitet både i forhold til aftaleforhold og skalering af kontorarealer, hvor Jeudan allerede for år tilbage har tilpasset aftaleforhold og med sin store tilstedeværelse i det centrale København kan tilbyde kontorfaciliteter i Indre By svarende til et multibrugerhus. Kontorhoteller er et andet fleksibelt segment, som Jeudan arbejder med at udvikle yderligere, ligesom Jeudan har etableret iværksættermiljøer på Islands Brygge og i København N.

Samlet set har Jeudan oplevet et marked for primære kontorejendomme præget af faldne afkast i første halvår 2019, der er foranlediget af den stærke efterspørgsel efter velbeliggende kontorejendomme med god bonitet fra såvel indenlandske som udenlandske

kapitalstærke investorer samt det i 2019 fortsat faldende og lave renteniveau, der af markedet forventes at forblive lavt i en længere tid fremadrettet end tidligere forventninger.

Detalejendomme påvirkes af udviklingen i nethandel og i nogen grad af ændrede indkøbsmønstre. Konsekvenserne vil influere på efterspørgslen, og hvilke butikstyper der i fremtiden efterspørges. Nethandlen forventes at påvirke detailbranchen negativt, hvorfor lønsomheden i detailbutikker generelt forventes at aftage. Risikoen ved investering i detailejendomme anses derfor som stigende, hvilket forventeligt vil afføde højere afkastkrav og dermed afmatning i priserne for detailejendomme. Jeudans portefølje indeholder kun ganske få ejendomme/lejemål i dette segment.

Investering i boligejendomme påvirkes blandt andet af befolkningstilvækst og flyttemønstre. Nettotilflytningen til København fra andre kommuner har de seneste 3-4 år været lav (i perioder negativ), hvorfor den positive befolkningstilvækst i København relaterer sig til fødselsoverskud samt nettoindvandring fra udlandet. Mange studerende (også fra udlandet) flytter til København, og der ses en tendens til at en del flytter igen omkring 30 års-alderen.

En fortsat høj byggeaktivitet, blandt andet drevet af udsigterne til befolkningstilvæksten, kan skabe en stigende risiko på markedet for boligejendomme, hvis den konstaterede, begyndende tomgang i visse områder vokser. Dette kan forstærkes, hvis befolkningstilvæksten i København ikke følger forventningerne. Byggeaktiviteten vedrørende boliger i København er mere end halveret fra 4.771 boliger under opførelse i første kvartal 2018 til 2.162 boliger i første kvartal 2019, jf. Danmarks Statistik. Afkastniveauet for nye boligejendomme i dele af København afspejler efter Jeudans vurdering aktuelt ikke den underliggende risikoprofil. Specielt risikoen ved nye større boliger anses for stor i forhold til mindre boliger, idet segmentet i udviklingsområderne oplever stigende tomgang. Jeudans portefølje indeholder kun ganske få ejendomme i dette segment.

Den underliggende bekymring hos investorerne for recession ses dermed ikke at påvirke primære kontor-

og boligejendomme, men nok mere følsomme ejendomssegmenter.

Køb/salg

I andet kvartal 2019 har Jeudan indgået aftale om erhvervelse af fem kontor- og boligejendomme i København K beliggende Amaliegade 15, Amaliegade 16, Amaliegade 45/Esplanaden 46, Gothersgade 103 og Nørre Voldgade 94-96. Ejendommene, der har samlet areal på ca. 13.000 m² er erhvervet for DKK 510 mio., svarende til et afkast på ca. 3,8 % p.a.

I første kvartal 2019 erhvervede Jeudan parkeringsanlægget Christiansbro Parkering, København K, samt ejendommen Rygaards Allé 131 på Østerbro (Den Internationale Skole) for samlet DKK 206 mio., svarende til et gennemsnitligt afkast på ca. 5 % p.a.

Jeudan har i første halvår 2019 indgået aftale om salg af to erhvervsejerlejligheder på Bibliotekvej 53A-55A, Hvidovre, en grund på Herstedøstervej 15, Glostrup, ligesom salget af Amager Boulevard 115 er blevet endeligt effektueret ved et salg af datterselskabet Jeudan XI ApS. Samlede salgssummer andrager DKK 339 mio.

Jeudan har en betydelig opkøbskapacitet og fører løbende drøftelser om potentielle ejendomsinvesteringer i tråd med strategien, ligesom Jeudan løbende vurderer eventuelle frasalg af Jeudans ejendomme udenfor Københavnsområdet.

Udlejning

Første halvår 2019 har budt på en fornuftig interesse for Jeudans ledige lejemål. Jeudans relativt høje udlejningsprocent i København har dog også medført, at det i perioder er vanskeligt at opfylde eksisterende kunders ændrede lokalebehov og potentielle kunders efterspørgsel.

En manglende opfyldelse af eksisterende kunders ændrede lokalebehov kombineret med statens udflytningsprojekter har allerede og vil i andet halvår 2019 og i 2020 føre til en lavere udlejningsprocent. Dette medfører dog også, at der kan opstå muligheder for at opfylde flere eksisterende og potentielle kunders lokalebehov og ønsker om at blive kunde i Jeudan. Herudover kan det medføre en positiv justering af lejeniveauet.

Udenfor København har udviklingen ikke helt samme styrke som i København, men der fornemmes fortsat en positiv interesse for ledige lejemål i visse områder.

Efterspørgslen efter boliglejemål i København har i en årrække været høj, hvilket kombineret med andre faktorer har medført en høj byggeaktivitet med opførelse af et betydeligt antal boligejendomme. Lejeniveauet har gennem flere år haft pæne stigningstakter. Det er dog Jeudans opfattelse, at markedet for nye større boliglejemål i udviklingsområderne er ved at være mættet, og Jeudan ser en risiko for stigende tomgang og/eller en reduktion i lejeniveauet. I det centrale København konstateres fortsat en efterspørgsel, om end den er mindre end tidligere, og kravene til supplerende ydelser, lempeligere vilkår m.m. synes også på indtog.

Jeudan har i første halvår 2019 indgået og genforhandlet lejekontrakter med en årlig leje på DKK 86 mio., hvoraf genforhandlinger andrager DKK 33 mio. Samme periode sidste år udgjorde indgåede og genforhandlede lejekontrakter en årlig leje på DKK 63 mio.

Opsigelser i første halvår 2019 svarede til en årsleje på DKK 54 mio. mod DKK 50 mio. for samme periode i 2018.

Jeudans udlejningsprocent i København, hvor mere end 91 % af Jeudans ejendomsportefølje er beliggende, udgjorde 95,4 ultimo juni 2019 mod 97,3 ultimo 2018. Faldet kan henføres til fraflyttede lejemål i 2019, hvor Jeudan foretager indretning af mere end 10.000 m², der skal klargøres til potentielt nye kunder, og der pågår drøftelser med potentielle/eksisterende kunder til en stor del af disse arealer. Det generelle kontorudlejningsmarked i København havde ultimo marts 2019 en udlejningsprocent på 96,1.

Jeudans udlejningsprocent for hele porteføljen udgjorde ultimo juni 2019 93,9 mod 95,8 ultimo 2018. Det generelle kontorudlejningsmarked i Region Hovedstaden havde ultimo marts 2019 en udlejningsprocent på 91,5.

Investeringsjendomme

Lejeindtægter m.v. udgjorde i første halvår 2019 DKK 596 mio. mod DKK 586 mio. i samme periode sidste år. Den moderate stigning kan henføres til Jeudans fræsalg af ejendomme i 2018 og starten af 2019 med en samlet omsætning på ca. DKK 30 mio. Nyinvesteringerne i 1. halvår er først overtaget umiddelbart før 30. juni 2019 og har derfor kun i mindre omfang påvirket positivt i første halvår.

Ejendommens *driftsomkostninger* udgjorde DKK 130 mio. mod DKK 120 mio. i samme periode sidste år.

Herefter udgjorde segmentets *bruttoresultat* DKK 466 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.

Service

Aktivitetsniveauet i Projekt & Service har, som følge af færre større renoverings- og indretningsopgaver i første halvår 2019 været lavere end samme periode sidste år, og *omsætningen* blev DKK 253 mio. mod DKK 305 mio.

Drifts- og produktionsomkostningerne faldt tilsvarende som følge af det lavere aktivitetsniveau og udgjorde DKK 235 mio. mod DKK 281 mio. for samme periode sidste år.

Herefter udgjorde *bruttoresultatet* DKK 18 mio. mod DKK 23 mio. for samme periode sidste år.

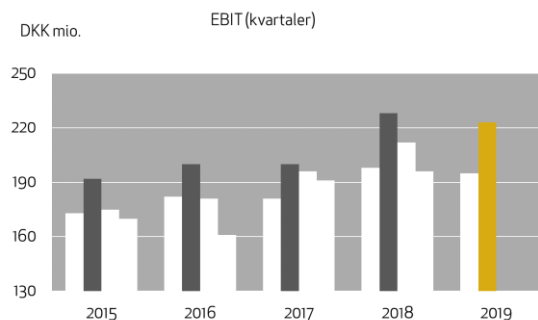
Koncern

Koncernens *salgs- og marketingomkostninger* udgjorde DKK 7 mio. svarende til niveauet for samme periode sidste år.

Koncernens *administrationsomkostninger* udgjorde DKK 55 mio. mod DKK 52 mio. for samme periode sidste år.

Koncernens *resultat før finansielle poster (EBIT)* udgjorde herefter DKK 418 mio. mod DKK 426 mio. for samme periode sidste år. Der er i 2018/2019 solgt ejendomme udenfor fokus. Dette medfører isoleret set lavere EBIT på ca. DKK 25 mio., men det medvirker sam-

tidig til en styrket profil, når salgene bliver geninvesteret i ejendomme med en lavere risikoprofil i fokusområdet København.

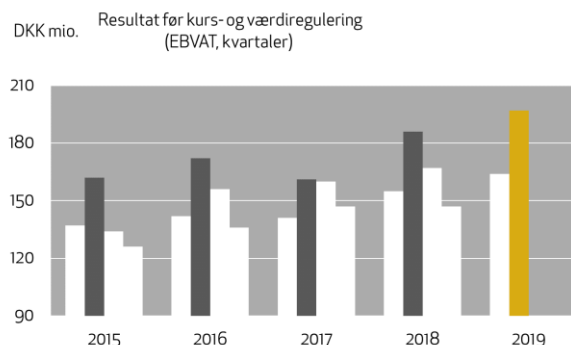


EBIT pr. aktie blev på DKK 37,7 mod DKK 38,4 for samme periode sidste år.

De finansielle poster (netto) udgjorde DKK -58 mio. mod DKK -85 mio. for samme periode sidste år. Faldet kan henføres til omlægning af renteaftaler til lavere rente.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT), udgjorde herefter DKK 361 mio. mod DKK 341 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 6%.

Resultatet (EBVAT) pr. aktie blev hermed DKK 32,5 mod DKK 30,8 for samme periode året før.



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 – 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 meget lavt renteniveau.

Jeudan har senest ved årsskiftet vurderet det fastsatte afkastkrav for de enkelte ejendomme. Udviklingen med et yderligere faldende renteniveau i første halvår 2019 kombineret med en fortsat pæn efterspørgsel fra såvel indenlandske som udenlandske investorer og et stigende lejeniveau medfører samlet set et faldende afkastniveau sammenlignet med 2018. Herudover kan Jeudan konstatere, at de i 2019 indkøbte ejendomme er sket til lavere afkastniveauer end sammenlignelige ejendomme i Jeudans ejendomsportefølje. Jeudan har hos to større erhvervsmæglere/valuere indhentet en vurdering af markedssituationen i det centrale København, primært for den type ejendomme, som udgør en væsentlig del af Jeudans portefølje.

Ultimo første kvartal 2019 var Jeudans samlede ejendomsportefølje fastsat til et gennemsnitligt afkast på 4,5 % p.a., hvoraf 91 % af porteføljen aktuelt er beliggende i København.

Pr. 30. juni 2019 har Jeudan, på baggrund af ovennævnte udvikling og vurderinger, foretaget en reduktion af afkastet på en stor del af Koncernens ejendomme i Indre By i København. Den samlede værdiregulering af ejendommene bliver efter fradrag for reservationer til kommende års bygningsarbejder på DKK 1.035 mio. Efter værdiansættelsen har Jeudans ejendomsportefølje et gennemsnitligt afkast på 4,3 % p.a. og en værdi på DKK 27.183 pr. m².

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 13 mio. ved

en ændring i renten på 0,01 procentpoint. På baggrund af renteforholdene pr. 30. juni 2019, hvor første kvartals rentefald fortsatte i andet kvartal, er der opgjort en negativ regulering af de finansielle gældsforpligtelser på DKK 940 mio. mod en negativ regulering på DKK 85 mio. for samme periode sidste år.

Resultatet før skat udgjorde herefter DKK 455 mio. mod DKK 253 mio. for samme periode sidste år.

Efter skat blev periodens resultat DKK 355 mio. mod DKK 197 mio. i samme periode sidste år.

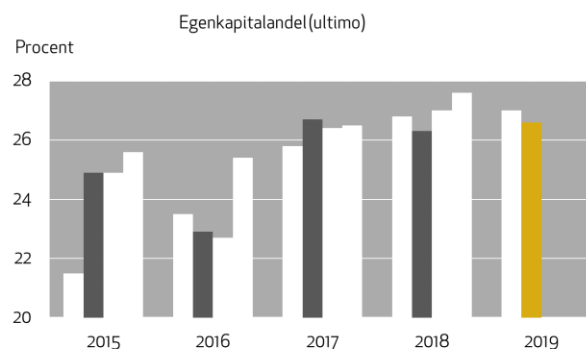
Balancen

Ejendomme inkl. igangværende projekter udgjorde ultimo juni 2019 DKK 25,6 mia. mod DKK 23,7 mia. på samme tidspunkt sidste år og DKK 24,0 mia. ved årsskiftet.

De materielle aktiver blev netto forøget med DKK 1.613 mio. i første halvår 2019. Forøgelsen kan henføres til periodens køb af ejendomme, opskrivning af ejendomsværdierne, forbedringer af investeringsejendomme samt afholdte omkostninger ved igangværende byggeprojekter. Modsatrettet virker periodens salg af ejendomme.

Koncernens egenkapital udgjorde pr. 30. juni 2019 DKK 6,9 mia. mod DKK 6,3 mia. pr. 30. juni 2018 og DKK 6,7 mia. ved årsskiftet. Ændringen i egenkapitalen i 2019 kan henføres til periodens resultat fratrukket udbetalt udbytte i april 2019 på DKK 133 mio.

Egenkapitalandelen udgjorde 26,6 % ultimo juni 2019 mod 27,6 % ved årsskiftet.



De langfristede forpligtelser udgjorde DKK 17,7 mia. pr. 30. juni 2019 mod DKK 16,3 mia. pr. 30. juni 2018 og DKK 16,2 mia. ved årsskiftet. Stigningen siden årsskiftet kan henføres til optagelse af finansiering i nye ejendomme samt omlægning af renteaftaler.

De kortfristede forpligtelser udgjorde DKK 1,4 mia. pr. 30. juni 2019 mod DKK 1,3 mia. pr. 30. juni 2018 og DKK 1,4 mia. ved årsskiftet.

Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen *før ændring i driftskapitalen* udgjorde i første halvår 2019 DKK 346 mio. mod DKK 344 mio. for samme periode sidste år.

Efter ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 318 mio. mod DKK 304 mio. for samme periode sidste år, svarende til DKK 28,7 pr. aktie i første halvår 2019 mod DKK 27,5 pr. aktie samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen fra *investeringsaktiviteterne*, der primært kan henføres til periodens nettoejendoms køb og igangværende projekter, udgjorde DKK -663 mio. mod DKK -362 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* udgjorde DKK 461 mio. mod DKK -171 mio. for samme periode sidste år. Finansieringsaktiviteterne kan primært henføres til optagelse af realkreditlån i nye ejendomme, hvilket blandt andet modsvares af betalt udbytte på DKK 133 mio. i april 2019.

Herefter udgjorde *de samlede pengestrømme* DKK 116 mio. mod DKK -229 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetsberedskabet (inkl. trækingsrettigheder) udgjorde DKK 835 mio. pr. 30. juni 2019 mod DKK 783 mio. ultimo juni 2018 og DKK 720 mio. ved årsskiftet.

Ledelsesberetning 2. kvartal 2019

Koncernomsætningen udgjorde i andet kvartal 2019 DKK 401 mio. mod DKK 427 mio. for samme periode sidste år. Udviklingen dækker over en mindre stigning i ejendomsomsætningen og et fald i omsætningen fra Service.

Koncernens resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde DKK 223 mio. mod DKK 228 mio. for samme periode sidste år. Faldet kan henføres til det lavere aktivitetsniveau i Service.

De finansielle poster (netto) udgjorde DKK 26 mio. mod DKK 42 mio. for samme periode sidste år. Faldet kan henføres til omlægning af renteaftaler til lavere rente.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde herefter DKK 197 mio. mod DKK 186 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 6 %.

Værdireguleringer af ejendomme blev på baggrund af udviklingen på kontorejendoms- og rentemarkederne positive med DKK 1.035 mio. mod negative reguleringer for samme periode sidste år som følge af salg af ejendomme udenfor fokus på DKK -2 mio.

Kursreguleringer af de finansielle gældsforpligtelser blev grundet et fortsat faldende renteniveau negative med DKK 494 mio. mod negative reguleringer for samme periode sidste år på DKK 101 mio.

Resultat før skat blev herefter DKK 739 mio. mod DKK 84 mio. for samme periode sidste år.

Begivenheder efter 30. juni 2019

Jeudan har efter halvårets afslutning udnyttet det fortsat faldende renteniveau til at foretage en ny omlægning af renteaftaler for ca. DKK 11 mia. til lavere rente.

Herudover er der ikke siden 30. juni 2019 indtruffet begivenheder, der i væsentligt omfang påvirker Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling, og som ikke er beskrevet i nærværende halvårsrapport.

Forventninger 2019

Jeudan opsøger løbende yderligere rentable investeringer i velordnede kontorejendomme i det centrale København, hvor Jeudan fortsat vil have fokus på vækst og stabilitet i den primære indtjening.

Nogle større erhvervskunder i København søger i disse tider større arealer og desværre kan alle henvendelser ikke imødekommes. Jeudan forventer derfor en stigning i opsigelser af erhvervslejemål men har også en forventning om en relativ hurtig genudlejning efter opgradering af arealerne. Samlet set forventer Jeudan en uændret udlejningssituation.

På baggrund af de aktuelle ejendomsinvesteringer forventes fortsat en nettoomsætning på niveau med 2018 (2018: DKK 1.583 mio.).

Jeudans finansiering er langsigtet og har - ved renteaftaler med en rentedækning på 70-90 % - fast rente i gennemsnitligt ca. 10 år. Medio august 2019 har Jeudan omlagt renteaftaler for ca. DKK 11 mia. til en lavere rente. 82 % af realkreditfinansieringen er dækket med renteaftaler med en fortsat gennemsnitlig løbetid på ca. 10 år.

Efter finansielle omkostninger men før kurs- og værdireguleringer opjusteres forventningen, på baggrund af halvårets resultat, nyinvesteringerne samt omlægning af renteaftaler, til et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i niveauet DKK 720-750 mio. mod det tidligere opjusterede resultat på 680-720 mio. (2018: DKK 655 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

Halvårsrapporten 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 2018, bortset fra implementeringen af IFRS-vejledningen nr. 16. Implementeringen af denne vejledning har ikke haft nogen beløbsmæssig effekt for 1. halvår 2019, og der henvises til årsrapporten for 2018, note 28 på side 117, for en nærmere omtale heraf.

Bilag

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

FINANSKALENDER

13. nov. 2019	Rapport for 1.-3. kvartal
31. dec. 2019	Regnskabsåret slutter
28. feb. 2020	Årsregnskabsmeddelelse 2019
15. apr. 2020	Ordinær generalforsamling
14. maj 2020	Rapport for 1. kvartal
18. aug. 2020	Rapport for 1.-2. kvartal
12. nov. 2020	Rapport for 1.-3. kvartal
31. dec. 2020	Regnskabsåret slutter

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. juni 2019 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 2019 samt af resultatet af Koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. juni 2019.

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, 22. august 2019

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	2. kv. 2019	2. kv. 2018	1. halvår 2019	1. halvår 2018	2018
Nettoomsætning	400.885	427.343	774.866	813.467	1.583.310
Driftsomkostninger	-147.579	-170.141	-294.536	-328.564	-629.455
Bruttoresultat	253.306	257.202	480.330	484.903	953.855
Salgs- og marketingomkostninger	-3.555	-3.403	-6.532	-6.742	-13.955
Administrationsomkostninger	-26.953	-25.366	-55.395	-52.006	-105.920
Resultat før finansielle poster (EBIT)	222.798	228.433	418.403	426.155	833.980
Finansielle indtægter	410	463	896	916	2.531
Finansielle omkostninger	-26.496	-42.881	-58.721	-85.777	-181.658
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	196.712	186.015	360.578	341.294	654.853
Gevinst/tab ejendomme	1.035.526	-1.826	1.035.044	-3.083	315.241
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-493.678	-100.548	-940.306	-84.808	-204.580
Resultat før skat	738.560	83.641	455.316	253.403	765.514
Skat af periodens resultat	-163.222	-18.485	-100.625	-56.002	-168.574
Periodens resultat	575.338	65.156	354.691	197.401	596.940
Periodens resultat pr. aktie (DKK)	51,90	5,88	31,99	17,81	53,84
Periodens resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	51,90	5,88	31,99	17,81	53,84
Totalindkomstopgørelse					
DKK 1.000	2. kv. 2019	2. kv. 2018	1. halvår 2019	1. halvår 2018	2018
Periodens resultat	575.338	65.156	354.691	197.401	596.940
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0
Totalindkomst	575.338	65.156	354.691	197.401	596.940

Balance DKK 1.000	30. jun. 2019	30. jun. 2018	31. dec. 2018
Aktiver			
Materielle aktiver:			
Investeringsejendomme	25.228.963	23.325.954	23.628.001
Igangværende projekter, investeringsejendomme	404.686	360.278	398.790
Driftsmateriel og inventar	41.700	37.067	35.865
Materielle aktiver i alt	25.675.349	23.723.299	24.062.656
Langfristede aktiver i alt	25.675.349	23.723.299	24.062.656
Tilgodehavender:			
Indestående Grundejernes Investeringsfond	12.103	12.056	11.452
Igangværende arbejder	118.668	97.651	97.365
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	12.910	12.524	13.133
Selskabsskat	24.024	0	23.800
Andre tilgodehavender	25.641	25.084	41.976
Periodeafgrænsningsposter	28.456	28.962	9.015
Tilgodehavender i alt	221.802	176.277	196.741
Likvide beholdninger og værdipapirer	126.659	44.305	3.655
Kortfristede aktiver i alt	348.461	220.582	200.396
AKTIVER I ALT	26.023.810	23.943.881	24.263.052

DKK 1.000	30. jun. 2019	30. jun. 2018	31. dec. 2018
Passiver			
Egenkapital:			
Aktiekapital	1.108.645	1.108.645	1.108.645
Overført resultat	5.820.436	5.199.243	5.598.782
Egenkapital i alt	6.929.081	6.307.888	6.707.427
Langfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	14.195.343	13.646.523	13.531.789
Finansieringsinstitutter	1.964.281	1.261.865	1.174.100
Deposita	172.382	167.173	164.546
Udskudt skat	1.378.313	1.199.977	1.305.193
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	12.396	15.542	16.270
Langfristede forpligtelser i alt	17.722.715	16.291.080	16.191.898
Kortfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	93.892	126.506	81.892
Finansieringsinstitutter	902.020	840.918	903.149
Deposita	176.874	170.379	179.736
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	208	205	198
Modtagne forudbetalinger fra kunder	38.094	31.080	71.865
Leverandørgæld	97.270	93.932	59.160
Selskabsskat	0	2.496	0
Anden gæld	44.577	49.421	47.571
Periodeafgrænsningsposter	19.079	29.976	20.156
Kortfristede forpligtelser i alt	1.372.014	1.344.913	1.363.727
Forpligtelser i alt	19.094.729	17.635.993	17.555.625
PASSIVER I ALT	26.023.810	23.943.881	24.263.052

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000	Aktie- kapital	Overført resultat*	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2018	1.108.645	5.134.879	6.243.524
Periodens resultat	-	197.401	197.401
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	197.401	197.401
Betalt udbytte	-	-133.037	-133.037
Egenkapital 30. juni 2018	1.108.645	5.199.243	6.307.888
Periodens resultat	-	399.539	399.539
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	399.539	399.539
Egenkapital 31. december 2018	1.108.645	5.598.782	6.707.427
Periodens resultat	-	354.691	354.691
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	354.691	354.691
Betalt udbytte	-	-133.037	-133.037
Egenkapital 30. juni 2019	1.108.645	5.820.436	6.929.081

* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 30. juni 2019 med t.DKK 2.061.874 (1. januar 2019: t.DKK 2.061.874; 1. januar 2018: t.DKK 2.061.874).

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	2. kvrt. 2019	2. kvrt. 2018	1. halvår 2019	1. halvår 2018	2018
Resultat før finansielle poster (EBIT)	222.798	228.433	418.403	426.155	833.980
Modtagne finansielle indtægter	410	463	896	916	2.531
Betalte finansielle omkostninger	-25.762	-45.853	-57.521	-90.893	-190.681
Regnskabsmæssige afskr./nedskr.	5.781	5.362	11.493	10.936	21.765
Modtaget/betalt selskabsskat	0	0	-27.729	-3.121	-36.773
Pengestrømme før ændring i driftskapital	203.227	188.405	345.542	343.993	630.822
Ændring i driftskapital:					
Tilgodehavender	34.795	11.991	-25.100	-30.046	-26.710
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	-3.238	42	-3.864	-321	400
Leverandørgæld m.m.	-28.501	-31.446	1.440	-9.252	-14.680
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	206.283	168.992	318.018	304.374	589.832
Igangværende projekter investeringsejendomme	-87.668	-146.216	-128.185	-252.771	-475.827
Forbedringer investeringsejendomme	-47.017	-10.755	-69.305	-26.294	-57.893
Køb af investeringsejd. med fradrag af dep.	-704.519	-7	-704.519	-89.010	-71.958
Salg af investeringsejd. med fradrag af dep.	2.091	38.391	330.162	51.916	83.736
Likvide beholdninger som er deponeret/frigivet	-77.000	-41.000	-75.316	-40.508	-192
Driftsmateriel og inventar, netto	-9.905	-2.405	-15.944	-5.532	-13.844
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt	-924.018	-161.992	-663.107	-362.199	-535.978
Optagelse af realkreditlån	786.986	53.362	786.986	111.509	492.117
Optagelse af lån hos finansieringsinstitutter	3.474.647	0	5.318.029	0	0
Indfrielse af realkreditlån	-41.588	0	-41.588	0	-430.904
Indfrielse af lån hos finansieringsinstitutter	-3.474.647	0	-5.318.029	0	0
Afdrag på realkreditlån	-22.955	-32.886	-43.837	-64.435	-109.082
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-58.850	-44.293	-109.284	-88.257	-176.756
Modtagne deposita, netto	1.555	2.428	1.510	3.059	11.523
Betalt udbytte	-133.037	-133.037	-133.037	-133.037	-133.037
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt	532.111	-154.426	460.750	-171.161	-346.139
Pengestrømme i alt	-185.624	-147.426	115.661	-228.986	-292.285
Likviditet 1. januar	-424.100	-514.660	-725.385	-433.100	-433.100
Likviditet 30. juni	-609.724	-662.086	-609.724	-662.086	-725.385

DKK 1.000	2. kvrt. 2019	2. kvrt. 2018	1. halvår 2019	1. halvår 2018	2018
Specifikation:					
Likvide beholdninger ifølge regnskab	126.659	44.305	126.659	44.305	3.655
Likvide beholdninger som er deponeret	-77.000	-42.000	-77.000	-42.000	-1.684
Træk på driftskreditter	-659.383	-664.391	-659.383	-664.391	-727.356
Likviditet 30. juni	-609.724	-662.086	-609.724	-662.086	-725.385
Kreditfaciliteter	1.445.000	1.445.000	1.445.000	1.445.000	1.445.000
Finansielle reserver 30. juni	835.276	782.914	835.276	782.914	719.615

Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	3. kvrt. 2017	4. kvrt. 2017	1. kvrt. 2018	2. kvrt. 2018	3. kvrt. 2018	4. kvrt. 2018	1. kvrt. 2019	2. kvrt. 2019
Resultatopgørelse								
Nettoomsætning	336	368	386	427	398	372	374	401
Bruttoresultat	221	227	228	257	240	229	227	253
Resultat før finansielle poster	196	191	198	228	212	196	195	223
Resultat før kurs- og værdireg.	160	147	155	186	167	147	164	197
Kurs- og værdireguleringer	-69	240	14	-102	60	139	-448	542
Resultat før skat	91	386	170	84	226	286	-284	739
Resultat	71	303	133	65	176	223	-220	575
Balance (ultimo)								
Investeringsejendomme m.m.	22.315	23.403	23.568	23.686	23.804	24.027	23.751	25.634
Samlede aktiver	22.521	23.593	23.798	23.944	24.004	24.263	24.046	26.024
Egenkapital	5.940	6.244	6.376	6.308	6.484	6.707	6.487	6.929
Pengestrømme								
Driftsaktiviteter	168	145	136	169	172	113	112	206
Investeringsaktiviteter	-534	-779	-200	-162	-151	-23	261	-924
Finansieringsaktiviteter	336	634	-17	-154	-60	-115	-71	532

Segmentoplysninger 2. kvartal

DKK 1.000	Investerings- ejendomme 2. kv. 2019	Investerings- ejendomme 2. kv. 2018	Service 2. kv. 2019	Service 2. kv. 2018	Koncern i alt 2. kv. 2019	Koncern i alt 2. kv. 2018
Nettoomsætning til eksterne kunder	307.737	301.488	93.148	125.855	400.885	427.343
Nettoomsætning mellem segmenter	4.237	4.087	33.507	32.995	0	0
Nettoomsætning 1)	311.974	305.575	126.655	158.850	400.885	427.343
Driftsomkostninger 2)	-65.765	-58.967	-117.638	-146.366	-147.579	-170.141
Bruttoresultat	246.209	246.608	9.017	12.484	253.306	257.202
Salgs- og marketingomkostninger	-3.555	-3.403	0	0	-3.555	-3.403
Administrationsomkostninger	-21.890	-20.877	-6.427	-5.253	-26.953	-25.366
Resultat før finansielle poster (EBIT)	220.764	222.328	2.590	7.231	222.798	228.433
Finansielle poster, netto	-26.461	-42.744	357	326	-26.086	-42.418
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	194.303	179.584	2.947	7.557	196.712	186.015
Gevinst/tab ejendomme	1.035.526	-1.826	0	0	1.035.526	-1.826
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-493.678	-100.548	0	0	-493.678	-100.548
Segmentresultat før skat 3)	736.151	77.210	2.947	7.557	738.560	83.641
Skat af periodens resultat	-162.690	-17.063	-651	-1.670	-163.222	-18.485
Periodens segmentresultat	573.461	60.147	2.296	5.887	575.338	65.156
Segmentaktiver i alt 4)	25.868.996	23.818.419	252.977	221.925	26.023.810	23.943.881
Segmentforpligtelser i alt 5)	19.012.001	17.572.972	82.728	63.021	19.094.729	17.635.993
Tilgang af langfristede materielle aktiver	851.903	162.483	9.622	1.888		
Afskrivninger	3.508	3.552	2.719	2.112		
Periodens regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	1.135	999	43	11		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 37.744 mod t.DKK 37.082 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 35.824 mod t.DKK 35.192 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 538 mod t.DKK 1.126 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 98.163 mod t.DKK 96.463 for samme periode sidste år.

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

Segmentoplysninger 1. halvår

DKK 1.000	Investerings- ejendomme 1. halvår 2019	Investerings- ejendomme 1. halvår 2018	Service 1. halvår 2019	Service 1. halvår 2018	Koncern i alt 1. halvår 2019	Koncern i alt 1. halvår 2018
Nettoomsætning til eksterne kunder	587.200	578.108	187.666	235.359	774.866	813.467
Nettoomsætning mellem segmenter	8.592	7.583	65.512	69.243	0	0
Nettoomsætning 1)	595.792	585.691	253.178	304.602	774.866	813.467
Driftsomkostninger 2)	-130.182	-120.096	-234.830	-281.374	-294.536	-328.564
Bruttoresultat	465.610	465.595	18.348	23.228	480.330	484.903
Salgs- og marketingomkostninger	-6.532	-6.742	0	0	-6.532	-6.742
Administrationsomkostninger	-45.170	-42.582	-12.745	-11.337	-55.395	-52.006
Resultat før finansielle poster (EBIT)	413.908	416.271	5.603	11.891	418.403	426.155
Finansielle poster, netto	-58.576	-85.524	733	663	-57.825	-84.861
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	355.332	330.747	6.336	12.554	360.578	341.294
Gevinst/tab ejendomme	1.035.044	-3.083	0	0	1.035.044	-3.083
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-940.306	-84.808	0	0	-940.306	-84.808
Segmentresultat før skat 3)	450.070	242.856	6.336	12.554	455.316	253.403
Skat af periodens resultat	-99.466	-53.671	-1.400	-2.774	-100.625	-56.002
Periodens segmentresultat	350.604	189.185	4.936	9.780	354.691	197.401
Segmentaktiver i alt 4)	25.868.996	23.818.419	252.977	221.925	26.023.810	23.943.881
Segmentforpligtelser i alt 5)	19.012.001	17.572.972	82.728	63.021	19.094.729	17.635.993
Tilgang af langfristede materielle aktiver	917.541	379.282	13.659	3.134		
Afskrivninger	6.872	7.135	5.251	4.187		
Periodens regulering af nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender, udgift	2.825	1.397	48	27		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 74.104 mod t.DKK 76.826 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 70.476 mod t.DKK 72.906 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 1.090 mod t.DKK 2.007 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 98.163 mod t.DKK 96.463 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
30. juni 2019			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	25.228.963
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	404.686
Langfristede passiver			
Realkreditlån	14.080.978	0	0
Finansieringsinstitutter	0	1.964.281	0
Afledte finansielle instrumenter	0	114.365	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	93.892	0	0
Finansieringsinstitutter	0	242.637	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	14.174.870	2.321.283	25.633.649

DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
30. juni 2018			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	23.325.954
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	360.278
Langfristede passiver			
Realkreditlån	13.614.675	0	0

Finansieringsinstitutter	0	1.261.865	0
Afledte finansielle instrumenter	0	31.848	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	126.506	0	0
Finansieringsinstitutter	0	176.527	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	13.741.181	1.470.240	23.686.232
DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
31. december 2018			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	23.628.001
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	398.790
Langfristede passiver			
Realkreditlån	13.388.507	0	0
Finansieringsinstitutter	0	1.174.100	0
Afledte finansielle instrumenter	0	143.282	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	81.892	0	0
Finansieringsinstitutter	0	175.793	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	13.470.399	1.493.175	24.026.791

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 2019	23.628.001	398.790
Tilgang, køb	715.112	127.715
Tilgang forbedring	73.283	0
Overførsel	118.308	-118.308
Afgang	-340.872	-3.511
Værdiregulering	1.035.131	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	25.228.963	404.686
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2018	23.194.851	208.272
Tilgang, køb	89.545	254.129
Tilgang forbedring	30.243	0
Overførsel	102.093	-102.093
Afgang	-92.785	-30
Værdiregulering	2.007	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	23.325.954	360.278
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2018	23.194.851	208.272
Tilgang, køb	72.521	477.565
Tilgang forbedring	66.334	0
Overførsel	287.954	-287.954
Afgang	-308.368	907
Værdiregulering	314.709	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	23.628.001	398.790