

RAPPORT FOR 1.-3. KVARTAL 2020

- Omsætning på DKK 1.147 mio. i første til tredje kvartal 2020 (Q1-Q3 2019: DKK 1.188 mio.) med et forøget bruttoresultat til DKK 742 mio. (Q1-Q3 2019: DKK 731 mio.)
- Resultat før finansielle poster (EBIT) på DKK 650 mio. (Q1-Q3 2019: DKK 637 mio.) – en vækst på 2 %
- Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 575 mio. (Q1-Q3 2019: DKK 552 mio.) – en vækst på 4 %
- Et fortsat faldende renteniveau medfører negativ kursregulering af finansielle gældsforpligtelser med DKK 528 mio. (Q1-Q3 2019: negativ regulering DKK 1.417 mio.)
- Der er indtil videre i 2020 indgået aftaler om køb af 16 ejendomme for samlet mere end DKK 1,2 mia. Ca. 60 % af ejendommene overtages i 4. kvartal 2020 eller senere
- Udlejningsprocent i København på 94, svarende til en tomgangsprocent på 6 hvoraf 3 procentpoint relaterer sig til arealer der ikke er udlejningsbare grundet indretninger/ombygninger. Det samlede årlige lejepotentiale i København inkl. ejendomme overtaget i fjerde kvartal udgør ca. DKK 100 mio.
- Baseret på Jeudans nuværende vurdering af de økonomiske udsigter forventes fortsat et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i niveauet DKK 725-775 mio. for 2020 (2019: DKK 729 mio.) på baggrund af en omsætning på ca. DKK 1,5 mia. (2019: DKK 1.566 mio.). De væsentligste usikkerhedsfaktorer knyttet til forventningerne for 2020 relaterer sig fortsat til COVID-19 og de påvirkninger, som det kan have på driften i 4. kvartal 2020

"De første ni måneder har budt på et tilfredsstillende driftsresultat trods påvirkninger fra COVID-19 situationen. En tæt og løsningsorienteret dialog med vores kunder suppleret med gode og fleksible kontraktvilkår viser os, at vores forretningsmodel fungerer tilfredsstillende – også i udfordrende tider" siger adm. direktør Per W. Hallgren.

Per W. Hallgren udtaler videre: *"vores medarbejdere har med stort engagement udført en stor og prisværdig indsats for at hjælpe vores kunder gennem en vanskelig periode, hvor tilgængelighed er et helt afgørende parameter. Helt generelt ønsker vi at være kundernes foretrukne samarbejdspartner, når det kommer til kontor- og boliglejemål. Og med et udlejningspotentiale i København på ca. DKK 100 mio. er der for såvel eksisterende som nye kunder øgede muligheder for at finde de rette rammer hos Jeudan."*

Per W. Hallgren slutter: *"COVID-19 har medført usikkerhed hos mange mindre og mellemstore virksomheder. De ønsker ikke at binde sig over en længere periode og de efterspørger øget fleksibilitet i lejekontrakten. Vi har blandt andet derfor sløjft lang uopsigelighed på nye erhvervslejemål. Derudover tilbyder vi et betydeligt omfang af serviceydelser, både i forbindelse med indflytning og fraflytning samt den efterfølgende drift af lejemålet. Disse budskaber, som vi har markedsført siden september, har medført en markant øget dialog med nye erhvervs kunder"*.

Yderligere oplysninger:

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

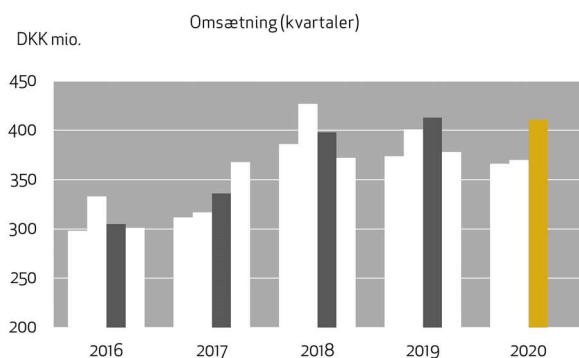
DKK mio.	3. kvrt. 2020	3. kvrt. 2019	1.-3. kvrt. 2020	1.-3. kvrt. 2019	2019	
Resultatopgørelse						
Nettoomsætning	411	413	1.147	1.188	1.566	
Bruttoresultat	253	251	742	731	966	
Resultat før finansielle poster EBIT	221	218	650	637	836	
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	195	191	575	552	<i>729</i>	
Kurs- og værdireguleringer	-71	-476	-421	-381	351	
Resultat før skat	124	-285	154	171	1.080	
Resultat	96	-222	120	133	842	
Balance (ultimo)						
Investeringsejendomme m.m.	27.333	25.697	27.333	25.697	26.362	
Samlede aktiver	28.024	26.278	28.024	26.278	26.702	
Egenkapital	7.532	6.707	7.532	6.707	7.416	
Forpligtelser	20.492	19.571	20.492	19.571	19.286	
Pengestrømme						
Driftsaktiviteter	167	153	665	471	683	
Investeringsaktiviteter	-496	-279	-1.107	-942	-1.175	
Finansieringsaktiviteter	325	226	611	687	586	
Pengestrømme i alt	-4	100	169	216	94	
Regnskabsrelaterede nøgletal						
EBVAT/gns. egenkapital*	%	2,6	2,9	7,7	8,3	10,4
Forrentning af egenkapital (ROE)*	%	1,3	-3,3	1,6	2,0	12,0
Egenkapitalandel, ultimo	%	26,9	25,5	26,9	25,5	27,8
Rentedækning	x	7,8	7,9	7,8	7,4	7,5
Aktierelaterede nøgletal **						
Aktiepris, ultimo (P)	DKK	224	226	224	226	252
Indre værdi, ultimo (BV)	DKK	136	121	136	121	134
Pris/indre værdi (P/BV)	X	1,65	1,87	1,65	1,87	1,88
EBIT pr. aktie (EBITPS)*	DKK	4,0	3,9	11,7	11,5	15,1
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)*	DKK	3,5	3,5	10,4	10,0	13,2
Resultat pr. aktie (EPS)*	DKK	1,7	-4,0	2,2	2,4	15,2
Pengestrømme pr. aktie (CFPS)*	DKK	3,0	2,8	12,0	8,5	12,3
Antal aktier, ultimo	1.000	55.432	55.432	55.432	55.432	55.432
Markedsværdi, ultimo	DKK mio.	12.417	12.528	12.417	12.528	13.969

* Ikke omregnet til årsbasis

** Er gjort sammenlignelige med det i april 2020 gennemførte aktiesplit på 1:5

LEDELSESBERETNING

Jeudan-Koncernens omsætning i første til tredje kvartal 2020 udgjorde DKK 1.147 mio. mod DKK 1.188 mio. i samme periode sidste år. Udviklingen dækker over en vækst i ejendomsomsætningen og et mindre fald i omsætningen fra service aktiviteter.



Resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde DKK 650 mio. mod DKK 637 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 2 %.

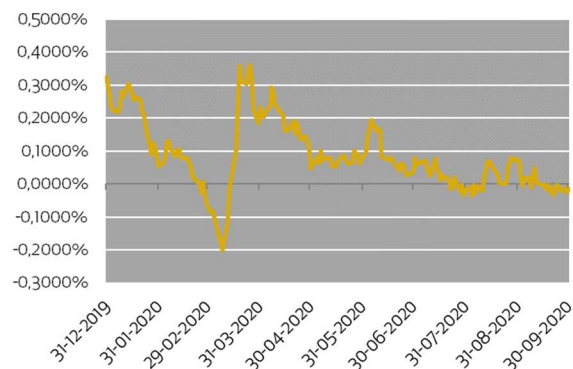
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde DKK 575 mio. mod DKK 552 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 4 %.

Bestyrelsen betragter resultatet som tilfredsstillende.

Renteniveauet har udvist en meget volatil udvikling i 2020. Et faldende niveau i årets første to måneder blev elimineret af en kraftig stigning i første halvdel af marts 2020, men første kvartal sluttede dog med et mindre rentefald sammenlignet med årsskiftet. I andet kvartal fortsatte det faldende renteniveau, hvor den 10-årige rente faldt med yderligere ca. 20 basispunkter. Den volatile udvikling fortsatte i tredje kvartal, hvor renteniveauet ultimo september dog alene var faldet med ca. 5 basispunkter. Det faldende renteniveau har for årets første ni måneder medført negative kursreguleringer af de finansielle gældsforpligtelser m.m. på DKK 528 mio. mod en negativ regulering for samme periode sidste år på DKK 1.417 mio. Ca. 75 % af

Jeudans finansielle gældsforpligtelser er renteafdækket over en gennemsnitlig periode på ca. 10 år og med en vægtet rentesats på -0,03 %.

10-årig swaprente 1.-3. kv. 2020



COVID-19

Ultimo februar/primò marts 2020 gav COVID-19 en brat opbremsning i samfundet og indførelsen af afstandskrav m.m. medførte en væsentlig nedgang i primært håndværks- og serviceydelser, anvendelse af frokostkantiner, kontorfællesskaber og parkeringsanlæg, hvorfor Jeudan på daværende tidspunkt hjemsendte godt 150 medarbejdere under lønkompensationsordningen med henblik på at undgå afskedigelser. Alle hjemsendte medarbejdere var medio juni 2020 tilbagekaldt i takt med at aktivitetsniveauet i hovedparten af Jeudans områder var tæt på normaliseret.

De øvrige medarbejdere har fra primò marts og frem til nu for manges vedkommende i hele eller dele af perioden arbejdet hjemmefra, ligesom såvel kundemøder som interne møder primært foregår virtuelt. Trods den gradvise åbning af samfundet hen over sommeren har Jeudan konsekvent fastholdt interne, skærpede retningslinjer. De respektive afdelinger fungerer skiftevis, hvor nogle arbejder hjemmefra mens andre er på kontoret. Denne ændring af arbejdsrutiner og arbejdssted har fungeret over forventning, men det sociale samvær, der er fundamentet for virksomhedskulturen, er dog udfordret ved hjemmearbejde. Jeudan forventer at fortsætte denne linje ind i det nye år. Jeudan anser dog ikke hjemmearbejde i størstedelen af arbejdstiden som en fremtidig ansættelses- og arbejdsform, hvilket også bekræftes af en undersøgelse blandt

medarbejderne. Jeudan vil benytte erfaringerne til at justere arbejdsformen i forhold til medarbejdernes ønsker og virksomhedens tarv med henblik på en større fleksibilitet i "life balance".

Jeudan har en tæt og opsøgende dialog med kunderne for at hjælpe dem gennem en meget vanskelig periode, hvor tilgængelighed og tæt dialog er helt afgørende. Jeudans medarbejdere har – heraf som nævnt mange hjemmefra – ydet en ekstraordinær indsats for at betjene og vejlede kunderne optimalt. Jeudan har via et samarbejde med et revisionsfirma tilbudt Jeudans kunder mulighed for at søge rådgivning om regeringens hjælpeordninger.

Jeudan har siden midten af marts 2020 indgået et beskedent antal henstandsaftaler for et samlet beløb på ca. DKK 40 mio. Henstandsafalterne, der i overvejende grad er indgået i første halvår, udgør således en beskedent andel af kundeporteføljen og omsætningen. Der er gjort brug af forskellige henstandsordninger, og henstandsafalterne er tilpasset den enkelte kundes individuelle situation og behov med hensyn til vilkår, herunder henstandsbeløb og afbetalingsforløb.

Med en lavere samfundsaktivitet, mindre stigning i restanceniveauet samt omfanget af de indgåede henstandsafalter er det Jeudans vurdering, at tabsrisikoen i de kommende kvartaler vil ligge lidt over det normale niveau. I de seneste tre regnskabsår har Jeudan haft begrænset tab ved misligholdelse af lejekontrakter i niveauet DKK 4 mio. pr. år., svarende til 0,3 % af omsætningen.

En mulig svag stigning skal derfor ses i forhold til dette lave niveau, og det er Jeudans forventning at hovedparten af henstandsafalterne vil blive overholdt af kunderne.

I tillæg til henstandsafalterne har lejerabatter til trængte kunder i udvalgte kundesegmenter været relevant. Kontorejendomme udgør ca. 80 % af Jeudans ejendomsportefølje og resten består af bolig-, detail- og andre ejendomme. Selvom alle kundesegmenter i større eller mindre grad er påvirket af situationen, og

selvom Jeudan er imødekommende for at indgå i en dialog med kunderne, er niveauet for lejerabatter på et relativt lavt niveau.

Jeudans langsigtede strategi om at investere i kontor- og boligejendomme i København er uændret, hvilket aktiviteten i de første ni måneder vidner om. Ligeledes følges markederne for parkeringsanlæg og nødlidende ejendomme tæt, mens detail-, hotel- og industriejendomme samt nyopførte boligejendomme følges på afstand.

Investeringsmarked

Interessen for velbeliggende og attraktive ejendomme med stabilt cash flow i det indre København er fortsat høj – trods COVID-19 pandemien. Dette kombineret med et lavt renteniveau samt et stort likviditetsoverskud i markedet fastholder generelt priserne på et relativt højt niveau for primære ejendomme. Hotel-, konference- og detailsegmentet oplever dog større usikkerhed i priserne relativt til andre segmenter.

Omsætningen af gode kvalitetsejendomme i det centrale København har i de første ni måneder af 2020 været på niveau med samme periode sidste år. De negative forventninger efter nedlukningen af Danmark i foråret skabte stor usikkerhed, hvilket bremsede omsætningen i erhvervsnejendomme i første omgang. Det er dog muligt, at flere ejendomsjere, som overvejede salg op til nedlukningen af Danmark, genovervejer dette. Der ses desuden fortsat en høj interesse for velbeliggende ejendomme i København.

Primo september 2020 var transaktionsvolumen DKK 24 mia., som var fordelt mellem indenlandske (45 %) og udenlandske investorer (55 %). Den pågående anden bølge af COVID-19 i både Danmark og andre lande, hvor de udenlandske investorer agerer, kan medføre en opbremsning i handlen med erhvervsnejendomme. Denne effekt er ikke registreret i statistikken endnu. En anden effekt, som har haft en påvirkning på transaktionsomfanget i såvel 2020 som 2019, er politiske tiltag. Dette har hovedsageligt været tiltag, som har begrænset incitamentet til at eje ejendomme, hvilket har haft en naturlig negativ effekt på transaktionsomfanget.

Effekterne af spredningen af COVID-19 har i nogen grad haft negative konsekvenser for prissætningen på markedet for investeringsejendomme. Markedet for kontorejendomme har været påvirket i mindre grad, og visse områder med centrale beliggenheder har faktisk oplevet en stigende efterspørgsel efter kontorarealer på trods af krisen. Hotel- og detailsegmentet er påvirket negativt. Opmærksomheden var ved nedlukningen af Danmark dog også rettet mod udlejning i boligsegmentet, der på visse punkter i forvejen var udfordret. Denne effekt ser ikke ud til at have materialiseret sig og forventes ikke at gøre det, medmindre krisen fortsætter længere ud i fremtiden.

Kontorejendomme vurderes som en mere stabil investering end andre segmenter, da blandt andet høje og relativt stabile udlejningsprocenter medfører et stabilt cash flow. Efter udbruddet af COVID-19 har der været en generelt stigende kontortomgang i København, men Jeudan har oplevet stabile udlejningsprocenter med pæn efterspørgsel i tredje kvartal 2020. I 2019 steg den udenlandske efterspørgsel blandt en række af de største globale kapitalfonde og pensionskasser, og der spores fortsat stor interesse.

Kontorlejeniveauet i København er en anden årsag til den fortsat høje efterspørgsel efter denne type ejendomme, da det er relativt stabilt og forventes at fastholde det nuværende niveau i resten af 2020.

Kommende nybyggerier kombineret med en svagt stigende kontortomgang kan fortsat på sigt medføre stagnerende lejeniveauer i København. Jeudan vurderer fortsat risikoen forbundet med investering i kontorejendomme som moderat i forhold til de aktuelle 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 og kontorfællesskaber i indre by. Derudover har Jeudan i løbet af tredje kvartal 2020 lanceret en ny kampagne med en række fleksible vilkår, som har understøttet udlejningen af kontor og de-

tail i Jeudan. Omfanget af en eventuel ændring af fremtidige kontorbehov som følge af COVID-19 er endnu ukendt, men det forventes at medføre nye trends i sammensætningen af kontorlokaler, hvilket Jeudan allerede aktivt arbejder med.

Jeudan oplever, at der er en god aktivitet blandt større kunder i markedet for kontorlejemål. Kunder til de mindre og mellemstore lejemål synes i et vist omfang at afvente den økonomiske situation, der er opstået på grund af COVID-19. Hen over sommeren har Jeudan dog registreret en stigende tendens også for de mindre og mellemstore kunder.

Afkastniveauerne i 2020 har været stagnerede inden for kontorejendomme, dog har velbeliggende placeringer kunne opleve faldende afkast. Aktuelt synes prissætningen på kontorejendomme ikke påvirket af COVID-19, men ved et scenarie med en længerevarende økonomisk krise vil dette kunne ændre sig. Afkastkravet til primære kontorejendomme i København forventes, med de nuværende udsigter, uændret resten af 2020.

Detailejendomme påvirkes af udviklingen i smittespredningen gennem restriktioner på deres indtjeningsgrundlag. Derudover påvirkes de løbende af nethandel og i nogen grad af ændrede indkøbsmønstre. Konsekvenserne vil influere på efterspørgslen og hvilke butikstyper der i fremtiden efterspørges. Nethandlen forventes fortsat at påvirke detaillejemål negativt, hvorfor lønsomheden i detailbutikker generelt forventes at aftage. Risikoen ved investering i detailejendomme, herunder faldende lejeniveau, anses derfor som stigende, hvilket forventeligt vil afføde højere afkastkrav og dermed afmatning i priserne for detailejendomme.

Jeudans portefølje indeholder kun få ejendomme/lejemål i dette segment.

Investering i boligejendomme påvirkes blandt andet af befolkningstilvækst og flyttmønstre. Nettotilflytningen til København fra andre kommuner har de seneste 3-4 år været lav og i perioder negativ, hvorfor den positive befolkningstilvækst i København relaterer sig til fødselsoverskud samt nettoindvandring fra udlandet.

For så vidt angår boligkunder oplever Jeudan aktuelt en pæn efterspørgsel efter større boliger, som i de tidligere år har været under et vist pres. Generelt er boligejendomme mindre under pres end skrækscenariet ved nedlukningen antydede. Det gælder fortsat, at interessen primært er for boliger med et unikt særpræg. Interessen for mere standardiserede boliger er fortsat stagnerende.

Køb/salg

Jeudan har i løbet af tredje kvartal 2020 indgået aftale om køb af kontorejendommen Nørre Voldgade 106, København K for DKK 102 mio., ligesom der er indgået betinget aftale om køb af museumsejendommen Øster Allé 1, København Ø, for DKK 66,8 mio. Købet er betinget af opnåelse af byggetilladelse.

Jeudan har i første halvår 2020 indgået aftaler om køb af samlet 14 ejendomme i København K og København Ø. Der er tale om kontor- og boligejendomme beliggende Nørre Voldgade 42, Østerbrogade 125/135, Dr. Tværgade 8, Farvergade 2, Farvergade 17/Løngangstræde 20, Kompagnistræde 39/Vandkunsten 8, Kompagnistræde 41, Kompagnistræde 43, Ny Adelgade 3, Ragnagade 7, Sankt Annæ Plads 3, Toldbodgade 18 og Vandkunsten 10. Herudover er købt et p-anlæg på Strynøgade 3, der er beliggende i en ejerforening, hvor Jeudan i forvejen ejer Nygårdsvej 5 og Østerbrogade 125/135, der udgør en væsentlig del af det samlede kompleks. De samlede køb andrager DKK 1.069 mio., svarende til ca. DKK 28.100 pr. m² og et gennemsnitligt afkast på godt 4%. Sankt Annæ Plads 3 overtages forventeligt først ultimo 2021/primus 2022 i forbindelse med sælgers fraflytning.

De samlede investeringer i 2020 andrager hermed 16 ejendomme for i alt DKK 1.238 mio., svarende til ca. DKK 26.600 pr. m².

Jeudan fører løbende drøftelser om potentielle ejendomsinvesteringer, ligesom Jeudan løbende vurderer eventuelle frasalgs af Jeudans ejendomme udenfor Københavnsområdet.

Udlejning

Tomgangen har på landsplan været aftagende i perioden 2013-2019, men de seneste tendenser viser stigende tomgang. Den stigende tomgang registreres inden for alle ejendomssegmenter. COVID-19 har forstærket denne tendens yderligere om end det indtil videre er i mindre grad.

Bekymringen i relation til COVID-19 har været, at effekten på tomgang vil ske i et hurtigere omfang end det var tilfældet under finanskrisen. Sundhedskrisen har på meget kort tid reduceret omsætningsgrundlaget væsentligt i mange virksomheder, hvilket kan resultere i flere opsagte lejemål end normalt. Konkurs og nedskæringer vil ramme nogle typer af virksomheder, hvis den aktuelle situation trækker i langdrag. Samfundet så ud til ved sensommeren at have genstartet sig selv på et niveau, hvor mange virksomheder kunne overleve. Med det stigende smittetal i såvel Danmark som resten af verden, er der en risiko for at der indføres yderligere restriktioner end der allerede er indført. En ny nedlukning eller lignende restriktive indgreb vil forværre den økonomiske situation for mange virksomheder.

Jeudan har som tidligere omtalt afværget nogle opsigelser ved at indgå henstandsaftaler med økonomisk berørte kunder. Herudover har Jeudan modtaget opsigelser af lejemål, der i al væsentlighed var ventet. Opsigelserne vil føre til en mindre stigning i tomgangen i slutningen af 2020 og i 2021. Størstedelen af lejemålene skal gennemgå en udviklingsproces de kommende 9-12 måneder inden genudlejning kan ske.

Der er i Jeudan, som altid, fokus på at begrænse en stigning i tomgangen for såvel bolig- som erhvervslejemål, ligesom fokus er på udnyttelse af det lejepotentiale, der ligger i de ledige lejemål. Dette har resulteret i en intensivering af udviklingen af attraktive vilkår for kunderne. Jeudan iværksatte således i tredje kvartal 2020 en række markedsrettede initiativer med henblik på at øge kundernes interesse for at flytte til en Jeudan ejendom. I hele Jeudans ejendomsportefølje er der et samlet lejepotentiale på ledige lejemål inkl. de tilkøbte ejendomme i Kompagnistræde, Vandkunsten, Farvergade og Nørre Voldgade 106, der svarer til en

årsleje på op mod DKK 130 mio. Hertil kommer opsagte, ej fraflyttede lejemål svarende til en årsleje på ca. DKK 50 mio.

Jeudan har i første til tredje kvartal 2020 indgået nye lejekontrakter med en årlig leje på DKK 94 mio. mod DKK 79 mio. for samme periode sidste år. Det er tilfredsstillende at konstatere, at omfanget af nye lejekontrakter er steget i en vanskelig periode – formentlig et resultat af de nye markedsrettede initiativer.

Opsigelser i første til tredje kvartal 2020 svarede til en årsleje på DKK 95 mio. mod DKK 82 mio. for samme periode i 2019. En del af opsigelserne har først økonomisk effekt i 2021, hvor genudlejning tidligst kan ske.

Jeudans udlejningsprocent i København, hvor mere end 92 % af Jeudans ejendomsportefølje er beliggende, udgjorde 94,0 ultimo september 2020 (svarende til en tomgangsprocent på 6 hvoraf 3 procentpoint omhandler fraflyttede lejemål, hvor Jeudan p.t. foretager indretninger og ombygninger, hvorfor disse arealer p.t. ikke er udlejningsbare) mod 94,7 ultimo 2019, svarende til et fald i udlejningsprocenten på 0,7 procentpoint. Det generelle kontorudlejningsmarked i København havde ultimo juni 2020 en udlejningsprocent på 91,6.

For Jeudans portefølje som helhed var udlejningsprocenten ultimo september 2020 på 92,8 mod 94,7 ultimo 2019. Det generelle kontorudlejningsmarked i Region Hovedstaden havde ultimo juni 2020 en udlejningsprocent på 90,1. Jeudans udlejningsprocent i hele ejendomsporteføljen er påvirket negativt med ca. 3,3 %-point, der omhandler fraflyttede lejemål, hvor Jeudan p.t. foretager indretninger og ombygninger. Jeudan har en god aktivitet på fremvisning af ledige arealer, herunder tillige arealer, der p.t. ikke er udlejningsbare.

REGNSKABSBERETNING

Investerings ejendomme

Lejeindtægter m.v. udgjorde i første til tredje kvartal 2020 DKK 920 mio. mod DKK 900 mio. i samme periode sidste år. Stigningen kan blandt andet henføres til ejendomskøb i fjerde kvartal 2019 samt i 2020.

Ejendommenes *driftsomkostninger* udgjorde DKK 201 mio. mod DKK 192 mio. i samme periode sidste år og kan tillige henføres til udvidelsen i ejendomsinvesteringerne.

Herefter udgjorde segmentets *bruttoresultat* DKK 718 mio. mod DKK 708 mio. i samme periode sidste år.

Service

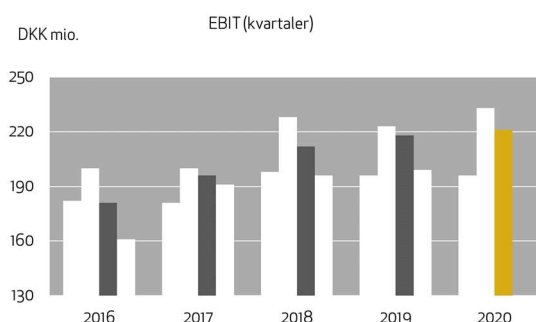
Aktivitetsniveauet i Service har været lavere end ventet, hvilket blandt andet kan henføres til COVID-19 påvirkninger, hvor bemanningen på flere større byggepladser har måtte skaleres betydeligt ned. *Omsætningen* udgjorde DKK 392 mio., svarende til niveauet for samme periode sidste år.

Drifts- og produktionsomkostningerne udgjorde DKK 357 mio. mod DKK 367 mio. for samme periode sidste år og dermed en forbedret udnyttelse af kapaciteten.

Herefter udgjorde *bruttoresultatet* DKK 35 mio. mod DKK 28 mio. for samme periode sidste år. Bruttomargin blev dermed forbedret til 9 % mod 7 %.

Koncern

Koncernens *salgs- og marketingomkostninger* udgjorde DKK 12 mio. mod DKK 10 mio. for samme periode sidste år. Modsatrettet virker koncernens *administrationsomkostninger*, der udgjorde DKK 80 mio. mod DKK 85 mio. for samme periode sidste år, svarende til et fald på 6 %.



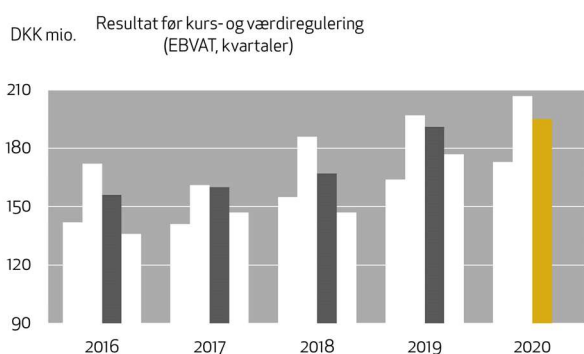
Koncernens *resultat før finansielle poster* (EBIT) udgjorde herefter DKK 650 mio. mod DKK 637 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 2 %.

EBIT pr. aktie blev på DKK 11,7 mod DKK 11,5 for samme periode sidste år.

De finansielle poster (netto) udgjorde DKK -75 mio. mod DKK -84 mio. for samme periode sidste år. Faldet kan – trods en stigning i den rentebærende gæld – henføres til omlægning af renteaftaler i 2019 til lavere rente. Den samlede rentebærende gæld udgjorde DKK 18,3 mia. ultimo september 2020 mod DKK 17,7 ultimo september 2019.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde herefter DKK 575 mio. mod DKK 552 mio. for samme periode sidste år, svarende til en vækst på 4 %.

Resultatet (EBVAT) pr. aktie blev hermed DKK 10,4 mod DKK 10,0 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 investerings siden er der fortsat en stor efterspørgsel efter primære ejendomme – velbeliggende og velordnede ejendomme – hvor udbuddet fortsat ikke kan følge med efterspørgslen. Priserne for primære kontorejendomme er blandt andet grundet den aktuelle udbuds-/efterspørgselssituation på niveau med sidste år ved en fortsat lav inflation og et meget lavt renteniveau, hvorimod detailejendommens i forvejen presede prisniveau påvirkes yderligere af COVID-19.

Ved halvåret foretog Jeudan en vurdering af udviklingen i de aktuelle lejeniveauer på Jeudans ejendomsportefølje, herunder foretagne nyudlejninger samt en generel vurdering af COVID-19 påvirkninger hvor der er foretaget en nedjustering på detailsegmentet. Der blev ikke fundet anledning til justering af afkastprocenterne. Denne vurdering er fortsat gældende ultimo september 2020. Den samlede *værdiregulering af ejendommene* andrager DKK 108 mio. mod en værdiregulering samme periode sidste år på DKK 1.036 mio. I 2019 var værdireguleringen påvirket af en reduktion af afkastprocenterne på en stor del af Jeudans ejendomme i Indre By i København.

92 % af Jeudans ejendomsportefølje er beliggende i København og på Frederiksberg, og 80 % af ejendomsporteføljen er kontorejendomme. Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til ca. DKK 28.000 pr. m² og et gennemsnitligt afkast på ca. 4,2 % p.a.

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 ca. 10 år, og kursfølsomheden udgør ca. DKK 13 mio. ved en ændring i renten på 0,01 procentpoint. På baggrund af renteforholdene pr. 30. september 2020 er der opgjort en *negativ regulering af de finansielle gældsforpligtelser m.m.* på DKK 528 mio. mod en negativ regulering på DKK 1.417 mio. for samme periode sidste år.

Resultatet før skat udgjorde herefter DKK 154 mio. mod DKK 171 mio. for samme periode sidste år.

Efter skat blev periodens resultat DKK 120 mio. mod DKK 133 mio. for samme periode sidste år.

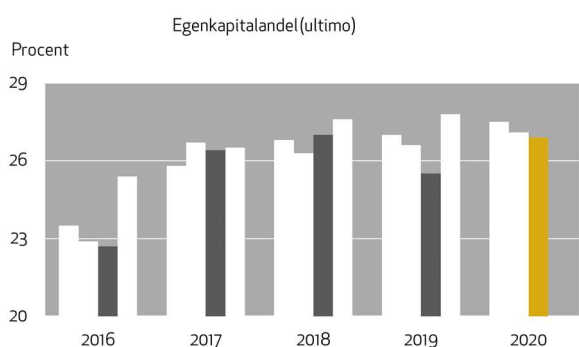
Balancen

Ejendomme inkl. igangværende projekter udgjorde ultimo september 2020 DKK 27,3 mia. mod DKK 25,7 mia. på samme tidspunkt sidste år og DKK 26,4 mia. ved årsskiftet.

De materielle aktiver blev netto forøget med DKK 966 mio. i første til tredje kvartal 2020. Forøgelsen kan primært henføres til periodens køb af ejendomme ligesom forbedringer af investeringsejendomme, afholdte omkostninger ved igangværende byggeprojekter samt opskrivning af ejendomsværdierne har påvirket forøgelsen.

Koncernens egenkapital udgjorde pr. 30. september 2020 DKK 7,5 mia. mod DKK 6,7 mia. pr. 30. september 2019 og DKK 7,4 mia. ved årsskiftet. I 2020 har Jeudan foretaget køb af egne aktier for ca. DKK 4 mio. til af-dækning af medarbejderaktieordninger.

Egenkapitalandelen udgjorde 26,9 % ultimo september 2020 mod 27,8 % ved årsskiftet.



De langfristede forpligtelser udgjorde DKK 19,1 mia. pr. 30. september 2020 mod DKK 18,3 mia. pr. 30. september 2019 og DKK 17,9 mia. ved årsskiftet. Stigningen siden årsskiftet kan henføres til optagelse af realkreditfinansiering i ejendomsporteføljen.

Pengestrømme og likviditet

Likviditetspåvirkningen *før ændring i driftskapitalen* udgjorde i første til tredje kvartal 2020 DKK 584 mio. mod DKK 543 mio. for samme periode sidste år.

Efter ændringer i driftskapitalen udgjorde likviditetspåvirkningen DKK 665 mio. mod DKK 471 mio. for samme periode sidste år, svarende til DKK 12,0 pr. aktie i første til tredje kvartal 2020 mod DKK 8,5 pr. aktie for samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen fra *investeringsaktiviteterne*, der primært kan henføres til periodens ejendoms-køb

og igangværende projekter, udgjorde DKK -1.107 mio. mod DKK -942 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetspåvirkningen fra *finansieringsaktiviteterne* udgjorde DKK 611 mio. mod DKK 687 mio. for samme periode sidste år. Finansieringsaktiviteterne kan henføres til nettooptagelse af realkreditlån, der delvist modsvares af afdrag på gælden.

Herefter udgjorde *de samlede pengestrømme* DKK 169 mio. mod DKK 216 mio. for samme periode sidste år.

Likviditetsberedskabet (inkl. trækingsrettigheder) udgjorde DKK 933 mio. pr. 30. september 2020, svarende til niveauet ultimo september 2019. Ved årsskiftet udgjorde beredskabet DKK 814 mio.

Ledelsesberetning 3. kvartal 2020

Koncernomsætningen udgjorde i tredje kvartal 2020 DKK 411 mio. svarende til niveauet for samme periode sidste år.

Koncernens resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde DKK 221 mio., hvilket tillige er på niveau med samme periode sidste år.

Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde herefter DKK 195 mio. tillige svarende til niveauet for samme periode sidste år.

Kursreguleringer af de finansielle gældsforpligtelser blev grundet et fortsat faldende renteniveau negative med DKK 76 mio. mod negative reguleringer for samme periode sidste år på DKK 476 mio.

Resultat før skat blev herefter DKK 124 mio. mod DKK -285 mio. for samme periode sidste år, hvor 2019 var påvirket af større negative reguleringer af de finansielle gældsforpligtelser.

Begivenheder efter 30. september 2020

Der er ikke siden 30. september 2020 indtruffet begivenheder, der i væsentligt omfang påvirker Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling, og som ikke er beskrevet i nærværende delårsrapport.

Forventninger 2020

Ved offentliggørelsen af årsresultatet for 2019 i februar 2020 forventede Jeudan et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i niveauet DKK 740-770 mio. på baggrund af en omsætning på ca. DKK 1,6 mia.

Disse forventninger blev, grundet COVID-19 situationen, tilbagekaldt 17. marts 2020.

Baseret på Jeudans nuværende vurdering af de økonomiske udsigter fastholder Jeudan den udmeldte forventning ved halvårsregnskabet om et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i niveauet DKK 725-775 mio. for 2020 (2019: DKK 729 mio.) på baggrund af en omsætning på ca. DKK 1,5 mia. (2019: DKK 1.566 mio.). De væsentligste usikkerhedsfaktorer knyttet til forventningerne for 2020 relaterer sig til COVID-19 og de påvirkninger, det fortsat kan have på driften for 4. kvartal 2020.

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 COVID-19 situationen, 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 2019.

Bilag

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

FINANSKALENDER

31. dec. 2020	Regnskabsåret slutter
26. feb. 2021	Årsregnskabsmeddelelse 2020
19. apr. 2021	Ordinær generalforsamling
20. maj 2021	Rapport for 1. kvartal
19. aug. 2021	Rapport for 1.-2. kvartal
15. nov. 2021	Rapport for 1.-3. kvartal
31. dec. 2021	Regnskabsåret slutter

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. september 2020 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. september 2020 samt af resultatet af Koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. september 2020.

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, 12. november 2020

Direktionen

Per Wetke Hallgren
Adm. direktør

Bestyrelsen

Niels Jacobsen
(formand)

Claus Esbjerg Gregersen
(næstformand)

Tommy Pedersen

Helle Okholm

Nicklas Hansen

Resultatopgørelse

DKK 1.000	3. kv. 2020	3. kv. 2019	1.-3. kv. 2020	1.-3. kv. 2019	2019
Nettoomsætning	411.300	413.040	1.147.096	1.187.906	1.565.743
Driftsomkostninger	-158.361	-161.933	-405.250	-456.469	-599.841
Bruttoresultat	252.939	251.107	741.846	731.437	965.902
Salgs- og marketingomkostninger	-4.223	-3.356	-12.237	-9.888	-13.338
Administrationsomkostninger	-27.910	-29.650	-79.598	-85.045	-116.701
Resultat før finansielle poster (EBIT)	220.806	218.101	650.011	636.504	835.863
Finansielle indtægter	3.029	1.044	8.592	1.940	4.929
Finansielle omkostninger	-28.707	-27.652	-84.041	-86.373	-111.762
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	195.128	191.493	574.562	552.071	729.030
Gevinst/tab ejendomme	3.962	478	106.694	1.035.522	1.266.987
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-75.525	-476.454	-527.575	-1.416.760	-916.469
Resultat før skat	123.565	-284.483	153.681	170.833	1.079.548
Skat af periodens resultat	-27.308	62.871	-33.964	-37.754	-237.849
Periodens resultat	96.257	-221.612	119.717	133.079	841.699
Periodens resultat pr. aktie (DKK)	1,74	-4,00	2,16	2,40	15,18
Periodens resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	1,74	-4,00	2,16	2,40	15,18
Totalindkomstopgørelse					
DKK 1.000	3. kv. 2020	3. kv. 2019	1.-3. kv. 2020	1.-3. kv. 2019	2019
Periodens resultat	96.257	-221.612	119.717	133.079	841.699
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0
Totalindkomst	96.257	-221.612	119.717	133.079	841.699

Balance

DKK 1.000	30. sep. 2020	30. sep. 2019	31. dec. 2019
Aktiver			
Materielle aktiver:			
Investeringsejendomme	27.039.294	25.307.314	26.125.541
Igangværende projekter, investeringsejendomme	293.861	390.070	236.117
Driftsmateriel og inventar	32.033	40.603	37.766
Materielle aktiver i alt	27.365.188	25.737.987	26.399.424
Langfristede aktiver i alt	27.365.188	25.737.987	26.399.424
Tilgodehavender:			
Indestående Grundejernes Investeringsfond	8.209	11.167	11.224
Igangværende arbejder	126.756	170.083	175.428
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	47.799	16.518	17.099
Selskabsskat	12.936	24.024	12.936
Andre tilgodehavender	18.301	13.046	11.737
Periodeafgrænsningsposter	18.572	16.055	7.090
Tilgodehavender i alt	232.573	250.893	235.514
Likvide beholdninger og værdipapirer	426.030	289.055	66.651
Kortfristede aktiver i alt	658.603	539.948	302.165
AKTIVER I ALT	28.023.791	26.277.935	26.701.589

DKK 1.000	30. sep. 2020	30. sep. 2019	31. dec. 2019
Passiver			
Egenkapital:			
Aktiekapital	1.108.645	1.108.645	1.108.645
Overført resultat	6.423.498	5.598.824	6.307.444
Egenkapital i alt	7.532.143	6.707.469	7.416.089
Langfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	15.237.823	14.457.069	13.902.922
Finansieringsinstitutter	2.125.804	2.372.008	2.310.499
Deposita	159.856	172.326	173.387
Udskudt skat	1.550.781	1.315.442	1.521.998
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	13.379	12.550	12.601
Anden gæld	19.296	0	10.131
Langfristede forpligtelser i alt	19.106.939	18.329.395	17.931.538
Kortfristede forpligtelser:			
Realkreditlån	115.332	96.795	100.988
Finansieringsinstitutter	829.653	782.707	896.094
Deposita	189.433	178.133	175.670
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	233	210	214
Modtagne forudbetalinger fra kunder	63.678	54.316	86.376
Leverandørgæld	81.486	44.668	41.719
Anden gæld	59.472	43.910	37.519
Periodeafgrænsningsposter	45.422	40.332	15.382
Kortfristede forpligtelser i alt	1.384.709	1.241.071	1.353.962
Forpligtelser i alt	20.491.648	19.570.466	19.285.500
PASSIVER I ALT	28.023.791	26.277.935	26.701.589

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000	Aktie- kapital	Overført resultat*	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2019	1.108.645	5.598.782	6.707.427
Periodens resultat	-	133.079	133.079
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	133.079	133.079
Betalt udbytte	-	-133.037	-133.037
Egenkapital 30. september 2019	1.108.645	5.598.824	6.707.469
Periodens resultat	-	708.620	708.620
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	708.620	708.620
Egenkapital 31. december 2019	1.108.645	6.307.444	7.416.089
Periodens resultat	-	119.717	119.717
Anden totalindkomst	-	0	0
Totalindkomst i alt	-	119.717	119.717
Køb af egne aktier	-	-3.663	-3.663
Egenkapital 30. september 2020	1.108.645	6.423.498	7.532.143

* I overført resultat indgår indbetalt overkurs ved emission, der er en fri reserve, pr. 30. september 2020 med t.DKK 2.061.874 (1. januar 2020: t.DKK 2.061.874; 1. januar 2019: t.DKK 2.061.874)

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	3. kv. 2020	3. kv. 2019	1.-3. kv. 2020	1.-3. kv. 2019	2019
Resultat før finansielle poster (EBIT)	220.806	218.101	650.011	636.504	835.863
Modtagne finansielle indtægter	3.029	1.044	8.592	1.940	4.929
Betalte finansielle omkostninger	-29.776	-27.672	-83.736	-85.193	-110.941
Regnskabsmæssige afskr./nedskr.	3.476	6.072	14.028	17.565	22.673
Modtaget/betalt selskabsskat	0	0	-5.181	-27.729	-10.182
Pengestrømme før ændring i driftskapital	197.535	197.545	583.714	543.087	742.342
Ændring i driftskapital:					
Tilgodehavender	10.018	-29.091	2.942	-54.191	-49.900
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser	280	156	695	-3.708	-3.653
Leverandørgæld m.m.	-40.962	-15.774	77.922	-14.334	-6.074
Pengestrømme fra driftsaktiviteter i alt	166.871	152.836	665.273	470.854	682.715
Igangværende projekter investeringsejendomme	-101.367	-51.100	-292.061	-179.285	-271.851
Forbedringer investeringsejendomme	-8.320	-15.265	-81.581	-84.570	-119.932
Køb af investeringsejd. med fradrag af dep.	-214.089	2	-490.236	-704.517	-1.041.146
Salg af investeringsejd. med fradrag af dep.	-69	2.249	3.891	332.411	344.286
Likvide beholdninger som er deponeret/frigivet	-170.000	-210.600	-240.000	-285.916	-63.316
Driftsmateriel og inventar, netto	-2.450	-4.461	-7.502	-20.405	-22.831
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter i alt	-496.295	-279.175	-1.107.489	-942.282	-1.174.790
Optagelse af realkreditlån	746.065	1.047.811	1.239.803	1.834.797	1.835.029
Optagelse af lån hos finansieringsinstitutter	0	2.691.757	0	8.009.786	8.009.786
Indfrielse af realkreditlån	-331.039	-727.642	-331.039	-769.230	-769.407
Indfrielse af lån hos finansieringsinstitutter	0	-2.691.757	0	-8.009.786	-8.009.786
Afdrag på realkreditlån	-28.545	-28.111	-87.095	-71.948	-101.684
Afdrag på lån hos finansieringsinstitutter	-61.650	-67.049	-201.602	-176.333	-246.218
Modtagne deposita, netto	1.405	1.289	-5.275	2.799	1.445
Køb af egne aktier	-803	0	-3.663	0	0
Betalt udbytte	0	0	0	-133.037	-133.037
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter i alt	325.433	226.298	611.129	687.048	586.128
Pengestrømme i alt	-3.991	99.959	168.913	215.620	94.053
Likviditet 1. januar	-458.428	-609.724	-631.332	-725.385	-725.385
Likviditet 30. september	-462.419	-509.765	-462.419	-509.765	-631.332

DKK 1.000	3. kv. 2020	3. kv. 2019	1.-3. kv. 2020	1.-3. kv. 2019	2019
Specifikation:					
Likvide beholdninger ifølge regnskab	426.030	289.055	426.030	289.055	66.651
Likvide beholdninger som er deponeret	-305.000	-287.600	-305.000	-287.600	-65.000
Træk på driftskreditter	-583.449	-511.220	-583.449	-511.220	-632.983
Likviditet 30. september	-462.419	-509.765	-462.419	-509.765	-631.332
Kreditfaciliteter	1.395.000	1.445.000	1.395.000	1.445.000	1.445.000
Finansielle reserver 30. september	932.581	935.235	932.581	935.235	813.668

Hovedtal på kvartalsbasis

DKK mio.	4. kv. 2018	1. kv. 2019	2. kv. 2019	3. kv. 2019	4. kv. 2019	1. kv. 2020	2. kv. 2020	3. kv. 2020
Resultatopgørelse								
Nettoomsætning	372	374	401	413	378	366	370	411
Bruttoresultat	229	228	253	251	234	228	261	253
Resultat før finansielle poster	196	196	223	218	199	195	234	221
Resultat før kurs- og værdireg.	147	164	197	191	177	173	207	195
Kurs- og værdireguleringer	139	-447	542	-476	732	-198	-151	-72
Resultat før skat	286	-283	739	-285	909	-26	56	124
Resultat	223	-220	575	-222	709	-20	44	96
Balance (ultimo)								
Investeringsejendomme m.m.	24.027	23.751	25.634	25.697	26.362	26.541	27.003	27.333
Samlede aktiver	24.263	24.046	26.024	26.278	26.702	26.874	27.414	28.024
Egenkapital	6.707	6.487	6.929	6.707	7.416	7.396	7.437	7.532
Pengestrømme								
Driftsaktiviteter	113	112	206	153	212	232	266	167
Investeringsaktiviteter	-23	261	-924	-279	-233	-184	-427	-496
Finansieringsaktiviteter	-115	-72	532	226	-101	107	179	325

Segmentoplysninger 3. kvartal

DKK 1.000	Investerings- ejendomme 3. kv. 2020	Investerings- ejendomme 3. kv. 2019	Service 3. kv. 2020	Service 3. kv. 2019	Koncern i alt 3. kv. 2020	Koncern i alt 3. kv. 2019
Nettoomsætning til eksterne kunder	302.146	300.630	109.154	112.410	411.300	413.040
Nettoomsætning mellem segmenter	3.846	4.045	30.771	29.915	0	0
Nettoomsætning 1)	305.992	304.675	139.925	142.325	411.300	413.040
Driftsomkostninger 2)	-67.168	-62.133	-120.946	-132.254	-158.361	-161.933
Bruttoresultat	238.824	242.542	18.979	10.071	252.939	251.107
Salgs- og marketingomkostninger	-4.223	-3.356	0	0	-4.223	-3.356
Administrationsomkostninger	-22.454	-23.589	-6.350	-7.132	-27.910	-29.650
Resultat før finansielle poster (EBIT)	212.147	215.597	12.629	2.939	220.806	218.101
Finansielle poster, netto	-26.374	-26.878	688	268	-25.678	-26.608
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	185.773	188.719	13.317	3.207	195.128	191.493
Gevinst/tab ejendomme	3.962	478	0	0	3.962	478
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-75.525	-476.454	0	0	-75.525	-476.454
Segmentresultat før skat 3)	114.210	-287.257	13.317	3.207	123.565	-284.483
Skat af periodens resultat	-25.241	63.484	-2.943	-709	-27.308	62.871
Periodens segmentresultat	88.969	-223.773	10.374	2.498	96.257	-221.612
Segmentaktiver i alt 4)	27.874.582	26.073.990	336.592	340.003	28.023.791	26.277.935
Segmentforpligtelser i alt 5)	20.367.127	19.490.735	142.796	166.546	20.491.648	19.570.466
Tilgang af langfristede materielle aktiver	332.644	69.589	871	2.886		
Afskrivninger	2.115	3.239	2.325	3.027		
Periodens regulering af nedskrivning til imøde- gøelse af tab på tilgodehavender, udgift	1.604	1.076	-73	96		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 34.617 mod t.DKK 33.960 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 29.753 mod t.DKK 32.454 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 3.962 mod t.DKK 433 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 187.383 mod t.DKK 136.058 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 18.275 mod t.DKK 86.815 for samme periode sidste år.

Segmentoplysninger 1.-3. kvartal

DKK 1.000	Investerings- ejendomme 1. -3. kv. 2020	Investerings- ejendomme 1. -3. kv. 2019	Service 1. -3. kv. 2020	Service 1. -3. kv. 2019	Koncern i alt 1. -3. kv. 2020	Koncern i alt 1. -3. kv. 2019
Nettoomsætning til eksterne kunder	907.804	887.830	239.292	300.076	1.147.096	1.187.906
Nettoomsætning mellem segmenter	11.875	12.637	153.043	95.427	0	0
Nettoomsætning 1)	919.679	900.467	392.335	395.503	1.147.096	1.187.906
Driftsomkostninger 2)	-201.324	-192.315	-357.325	-367.084	-405.250	-456.469
Bruttoresultat	718.355	708.152	35.010	28.419	741.846	731.437
Salgs- og marketingomkostninger	-12.237	-9.888	0	0	-12.237	-9.888
Administrationsomkostninger	-66.027	-68.759	-20.225	-19.877	-79.598	-85.045
Resultat før finansielle poster (EBIT)	640.091	629.505	14.785	8.542	650.011	636.504
Finansielle poster, netto	-76.923	-85.454	1.431	1.001	-75.449	-84.433
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	563.168	544.051	16.216	9.543	574.562	552.071
Gevinst/tab ejendomme	106.694	1.035.522	0	0	106.694	1.035.522
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-527.575	-1.416.760	0	0	-527.575	-1.416.760
Segmentresultat før skat 3)	142.287	162.813	16.216	9.543	153.681	170.833
Skat af periodens resultat	-31.446	-35.982	-3.584	-2.109	-33.964	-37.754
Periodens segmentresultat	110.841	126.831	12.632	7.434	119.717	133.079
Segmentaktiver i alt 4)	27.874.582	26.073.990	336.592	340.003	28.023.791	26.277.935
Segmentforpligtelser i alt 5)	20.367.127	19.490.735	142.796	166.546	20.491.648	19.570.466
Tilgang af langfristede materielle aktiver	881.030	987.130	2.682	16.545		
Afskrivninger	6.914	10.111	7.558	8.278		
Periodens regulering af nedskrivning til imøde- gøelse af tab på tilgodehavender, udgift	2.321	3.901	-50	144		

1) De interne eliminerings udgør t.DKK 164.918 mod t.DKK 108.064 for samme periode sidste år.

2) De interne eliminerings udgør t.DKK 153.399 mod t.DKK 102.930 for samme periode sidste år.

3) De interne eliminerings udgør t.DKK 4.822 mod t.DKK 1.523 for samme periode sidste år.

4) De interne eliminerings udgør t.DKK 187.383 mod t.DKK 136.058 for samme periode sidste år.

5) De interne eliminerings udgør t.DKK 18.275 mod t.DKK 86.815 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. september 2020			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	27.039.294
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	293.861
Langfristede passiver			
Realkreditlån	15.133.661	0	0
Finansieringsinstitutter	0	2.125.804	0
Afledte finansielle instrumenter	0	104.162	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	115.332	0	0
Finansieringsinstitutter	0	246.204	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	15.248.993	2.476.170	27.333.155

DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
30. september 2019			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	0	0	25.307.314
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	390.070
Langfristede passiver			

Realkreditlån	14.355.325	0	0
Finansieringsinstitutter	0	2.372.008	0
Afledte finansielle instrumenter	0	101.744	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	96.795	0	0
Finansieringsinstitutter	0	271.487	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	14.452.120	2.745.239	25.697.384
DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
31. december 2019			
Langfristede aktiver			
Investeringsjendomme	0	0	26.125.541
Igangværende projekter investeringsejendomme	0	0	236.117
Langfristede passiver			
Realkreditlån	14.297.987	0	0
Finansieringsinstitutter	0	2.310.499	0
Afledte finansielle instrumenter	0	-395.065	0
Kortfristede passiver			
Realkreditlån	100.988	0	0
Finansieringsinstitutter	0	263.111	0
Aktiver/forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatopgørelsen	14.398.975	2.178.545	26.361.658

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 2020	26.125.541	236.117
Tilgang, køb	496.046	290.487
Tilgang forbedring	88.822	0
Overførsel	226.946	-226.946
Afgang	-5.895	-5.797
Værdiregulering	107.834	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020	27.039.294	293.861
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2019	23.628.001	398.790
Tilgang, køb	715.110	178.549
Tilgang forbedring	89.510	0
Overførsel	183.063	-183.063
Afgang	-343.934	-4.206
Værdiregulering	1.035.564	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019	25.307.314	390.070
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2019	23.628.001	398.790
Tilgang, køb	1.069.165	270.821
Tilgang forbedring	108.725	0
Overførsel	429.378	-429.378
Afgang	-379.151	-4.116
Værdiregulering	1.269.423	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	26.125.541	236.117