

København K, 27. august 1999
Fondsbørsmeddelelse nr. 35
Side 1 af i alt 22

Vedr.:Halvårsregnskab 1999 viser kraftig vækst/Sammenlægning med jeuDAN-koncernen

1. halvår 1999

- Regnskabet for første halvår 1999 viser en kraftig fremgang. Driftsresultatet før kursreguleringer udviser en vækst på 65% i forhold til første halvår 1998 (1. halvår 1999: 13,2 mio. kr.)
- Resultat før skat blev mere end fordoblet i forhold til 1. halvår 1998 og blev på 17,9 mio. kr.. Nettoresultatet blev 12,1 mio. kr. (1. halvår 1998: 4,7 mio. kr.).
- Selskabet har i første halvår 1999 investeret ca. 225 mio. kr. i ejendomme, hvorefter de samlede investeringsejendomme udgør ca. 1,0 mia. kr.

Sammenlægningen

- Selskabet har indgået aftale om sammenlægning af jeuDAN-koncernen og Ejendoms-selskabet EEC A/S pr. 01.07.99. Herved dannes en ejendomsvirksomhed med:

Investeringsejendomme	ca. 1,6 mia. kr.
Egenkapital	ca. 0,5 mia. kr.
Ejendomme:	
Erhvervsejendomme med et samlet areal	ca. 110.000 m ²
Boligejendomme med et samlet areal	ca. 150.000 m ²
Forvaltning andre ejendomme med	<u>ca. 150.000 m²</u>
I ALT	ca. 410.000 m ²

- I tilknytning til sammenlægningen har Selskabets bestyrelsen besluttet at udvide aktiekapitalen med nominelt 229 mio. kr. ved anvendelse af bemyndigelsen i Selskabets vedtægter. Emissionen forventes gennemført i 4. kvartal 1999 til markedskurs.
- Bestyrelsen forventer at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling med forslag om ændring af Selskabets navn til jeuDAN as og nyvalg af revisor på baggrund af sammenlægningen.

Fremtidsudsigter

- Efter sammenlægningen forventes for regnskabsåret 1999 en fordobling af resultat før værdireguleringer og skat i forhold til 1998. Resultat før værdireguleringer og skat forventes at blive ca. 33 – 35 mio. kr. svarende til en forrentning af den gennemsnitlige egenkapital på ca. 10%.
- For år 2000 forventes en yderligere betydelig vækst i resultat før kurs- og værdireguleringer til ca. 40 – 50 mio. kr.

Regnskabet, beslutningerne og planerne er beskrevet i vedlagte halvårsregnskab.

Med venlig hilsen

Ejendomsselskabet EEC A/S

Niels Heering
Bestyrelsesformand

Per W. Hallgren
Direktør

Yderligere oplysninger:
Bestyrelsesformand Niels Heering, tlf. 3341 4141 / 3314 9266

**EJENDOMSSELSKABET
EEC A/S**

HALVÅRSREGNSKAB 1999

Ejendomsselskabet EEC A/S -Halvårsmeddelelse 27. august 1999

Side 3 af i alt 22 sider

OPLYSNINGER OM SELSKABET

Hjemsted	Amaliegade 37, 1256 København K.	Direktion	Per W. Hallgren.
Reg. nr.	A/S 191.219	Revisorer	Grothen & Perregaard, Statsautoriseret Revisionsaktie- selskab.
SE nr.	14 24 60 45		Arthur Andersen, stats- autoriserede revisorer.
Aktiekapital	Kr. 151.000.000.	Advokat	Gorrissen Federspiel Kierke- gaard.
Fondskode	1017136		
Bestyrelse	Advokat Niels Heering (formand). Direktør Jens Erik Udsen. Direktør Tommy Pedersen		

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Hoved- og nøgletal	6
Kommentarer til udviklingen og bestyrelsesbeslutninger	7
Anvendte regnskabsprincipper	13
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Noter til halvårsregnskab	17

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL (Beløb i t.kr)

	30/6 1999	30/6 1998	30/6 1997	30/6 1996	30/6 1995
HOVEDTAL					
Lejeindtægter m.v.	47.386	31.807	24.983	17.769	14.354
Driftsudgifter	-9.034	-5.953	-3.451	-4.101	-1.403
Bruttoresultat	38.352	25.854	21.532	13.668	12.951
Administrationsudgifter	-3.106	-1.693	-1.773	-1.692	-1.283
Resultat før finansielle poster	35.246	24.161	19.759	11.976	11.668
Finansielle poster netto	-22.044	-16.154	-16.312	-11.151	-10.408
Resultat før kursregulering	13.202	8.007	3.447	825	1.260
Kursregulering netto	1.776	0	0	4.787	0
Gevinst ved salg af ejendom	2.952	0	670	0	0
Resultat før skat og ekstraordinære poster	17.930	8.007	4.117	5.612	1.260
Skat af resultat	-5.798	-3.308	-956	-1.790	0
Resultat før ekstraordinære poster	12.132	4.699	3.161	3.822	1.260
Ekstraordinære poster netto	0	0	0	-396	925
Nettoresultat	12.132	4.699	3.161	3.426	2.185
Investeringsejendomme m.v.	979.003	744.626	556.735	391.054	333.681
Omsætningsaktiver i alt	28.625	18.771	4.261	27.534	4.466
Aktiver i alt	1.007.628	763.397	560.996	418.588	338.147
Aktiekapital	151.000	151.000	112.000	74.503	74.503
Egenkapital i alt	207.694	173.852	123.442	81.556	77.149
Hensættelser i alt	36.339	19.512	5.730	2.351	0
Langfristet gæld i alt	657.532	514.249	412.536	283.585	229.053
Kortfristet gæld i alt	106.063	55.784	19.288	51.096	31.945
Passiver i alt	1.007.628	763.397	560.996	418.588	338.147
NØGLETAL					
Resultat før skat / gns. egenkapital p.a.	17,8%	10,4%	8,0%	14,1%	3,3%
Forrentning af egenkapital p.a.	12,0%	6,1%	6,2%	9,6%	3,3%
Egenkapitalens andel af balancen	21%	23%	22%	20%	23%
Resultat 1. halvår pr. 100 kr. aktie	8,0	3,5	3,4	5,1	1,7
Indre værdi	138	115	110	109	104
Børskurs pr. 30. juni	127	130	107	101	100
Børskurs / indre værdi	0,92	1,13	0,97	0,93	0,96

Beløbsstørrelser anvendt ved beregning af nøgletal, der ikke fremgår af hovedtal :

Gns. aktiekapital	151.000	135.200	93.252	74.503	74.503
Gns. egenkapital	201.628	154.650	102.500	79.353	75.440

Definitioner :

Resultat pr. 100 kr. aktie :	Resultat før ekstraordinære poster / gns. aktiekapital x 100.
Indre værdi :	Egenkapital ultimo / aktiekapital ultimo.
Forrentning af egenkapital :	Resultat før ekstraordinære poster x 2 / gns. egenkapital.
Egenkapitalens andel af balancen :	Egenkapital ultimo / balancesum ultimo

KOMMENTARER TIL UDVIKLINGEN OG BESTYRELSESBESLUTNINGER

Sammenlægning af Ejendomsselskabet EEC A/S og jeuDAN-koncernen.

Selskabet har den 27. august 1999 indgået aftale med jeuDAN-koncernen om sammenlægning af de 2 virksomheder. Sammenlægningen foretages med virkning fra den 1. juli 1999, og sker i praksis ved:

- Ejendomsselskabet EEC A/S erhverver samtlige anparter i jeuDAN Invest ApS, hvis eneste aktivitet er 100% ejerskab af jeuDAN Ejendomme A/S.
- Ejendomsselskabet EEC A/S erhverver samtlige aktier i jeuDAN Ejendomsadministration A/S.
- Ejendomsselskabet EEC A/S erhverver aktiviteterne i jeuDAN Bygningsservice A/S. Aktiviteterne overføres efterfølgende til et selvstændigt selskab - jeuDAN Byg A/S.

jeuDAN-koncernen ejes 100 % af Jens Erik Udsen, som er 3. generation. Jens Erik Udsen har ledet koncernen de seneste 15 år. Sammenlægningen sker som led i et generationsskifte.

jeuDAN-koncernen, der havde 100 års jubilæum i oktober 1998, er ejer af 39 boligudlejningsejendomme i København med et samlet areal på ca. 133.000 m². Ejendommene indeholder 1.500 boliglejemål og 200 erhvervslejemål. jeuDAN Bygningsservice A/S udfører vedligehold og renovering på såvel egne som øvrige udlejningsejendomme og omsætter årligt for ca. 25-30 mio. kr. jeuDAN-koncernen beskæftiger ialt ca. 90 medarbejdere, heraf ca. 50 medarbejdere i jeuDAN Bygningsservice A/S.

Ejendomsselskabet EEC A/S, hvis ejendomsporteføje for ca. 75% vedkommende består af kontorejendomme i København, har gennem de

senere år haft et ønske om en mere afbalanceret fordeling af bolig- og erhvervsjendomme. Yderligere har selskabet haft planer om etablering af en servicevirksomhed, dels med henblik på at opfylde de stigende krav fra erhvervslejere om supplerende serviceydelser og dels med henblik på selv at kunne udføre vedligeholdelses- og renoveringsopgaver på egne ejendomme og ejendomme selskabet har i administration.

Direktør Jens Erik Udsen fratræder som direktør i selskaberne i løbet af efteråret, men fortsætter som bestyrelsesmedlem i Ejendomsselskabet EEC A/S, hvor han har været medlem siden maj 1994. Ejendomsselskabet EEC A/S vil, som led i sammenlægningen, skifte navn til jeuDAN as på den kommende ekstraordinære generalforsamling.

Ejendomsselskabet EEC A/S' nuværende bestyrelse: Bestyrelsesformand, advokat Niels Heering, direktør Jens Erik Udsen og adm. direktør Tommy Pedersen fortsætter som bestyrelse for det nye jeuDAN as og samtlige datterselskaber.

Ejendomsselskabet EEC A/S' nuværende direktion, direktør Per W. Hallgren fortsætter som direktion for det nye jeuDAN as og samtlige datterselskaber.

Værdiansættelse.

I forbindelse med undersøgelse af mulighederne for sammenlægning af de 2 virksomheder, er samtlige jeuDAN-koncernens ejendomme og samtlige danske ejendomme tilhørende Ejendomsselskabet EEC A/S i juni måned vurderet af henholdsvis ejendomsmægler og valuar Chr. Hjort A/S i Rødovre og ejendomsmægler og valuar Sadolin & Albæk A/S i København. To mindre tyske ejendomme tilhørende Ejendom-

KOMMENTARER TIL UDVIKLINGEN OG BESTYRELSESBESLUTNINGER

selskabet EEC A/S er ikke vurderet eksternt.

Ejendomsselskabet EEC A/S' ejendomme er samlet vurderet af valuarerne til en markedsværdi, der overstiger den samlede bogførte værdi pr. 30. juni 1999 med et mindre beløb. Selskabet har ikke foretaget regulering af værdiansættelsen pr. 30. juni 1999 under hensyntagen til beløbets størrelse, samt at en væsentlig del af beløbet vedrører kontortårnene i PARKEN, som selskabet har erhvervet betinget af matrikulær udstykning. Udstykningen forventes afsluttet inden årets udgang.

jeuDAN-koncernens 39 ejendomme er samlet vurderet af valuarerne til en markedsværdi på ca. 490 mio. kr., svarende til ca. 3.700 kr. pr. m². Efter regulering af den bogførte værdi til markedsværdi udgør den samlede anskaffelsessum for anparterne ca. 305 mio. kr. svarende til egenkapitalen i jeuDAN Invest ApS

Anskaffelsessummen for aktierne i jeuDAN Ejendomsadministration A/S udgør ca. 1 mio. kr. svarende til den samlede egenkapital pr. 30. juni 1999.

Anskaffelsessummen for aktiviteterne i jeuDAN Bygningsservice A/S udgør ca. 1,6 mio. kr., hvoraf good-will udgør 1,0 mio. kr.

Finansiering

Ejendommene finansieres ved udvidelse af selskabets aktiekapital samt ved optagelse af realkreditlån og banklån.

Ved anvendelse af bemyndigelsen i selskabets vedtægter, har selskabets bestyrelse besluttet at udvide selskabets aktiekapital med foreløbigt

nom. 229 mio. kr., hvorefter den samlede aktiekapital udgør nom. 380 mio. kr. Selskabet forventer et samlet provenue på ca. 300 mio. kr., hvorefter den samlede egenkapital udgør ca. 500 mio. kr.

jeuDAN Holding A/S, der ejes 100% af Jens Erik Udsen, tegner nom. 95 mio. kr. af den samlede kapitaludvidelse, hvorefter jeuDAN Holding A/S vil besidde aktier i Ejendomsselskabet EEC A/S svarende til ca. 25% af den samlede aktiekapital. Den resterende kapitaludvidelse nom. 134 mio. kr. forventes afsat primært til eksisterende aktionærer. Selskabet har modtaget positive tilkendegivelser herom.

Emissionen forventes gennemført i 4. kvartal 1999 til markedskurs.

Aftalen er betinget af emissionens gennemførelse inden udgangen af 1999.

Det nye jeuDAN as.

Det børsnoterede moderselskab Ejendomsselskabet EEC A/S forventes at foretage navneskifte på den kommende ekstraordinære generalforsamling til **jeuDAN as.**

jeuDAN as' samlede balance vil udgøre ca. 1,6 mia. kr. med en egenkapital på 0,5 mia. kr. svarende til en egenkapitalandel på ca. 30%. Ejendomsporteføljen vil indeholde 34 erhvervs-ejendomme med et samlet areal på ca. 110.000 m² og 47 boligejendomme med et samlet areal på ca. 150.000 m². Yderligere har koncernen forvaltning af ejendomme på ialt ca. 150.000 m² - i alt ca. 410.000 m².

Selskabet vil herefter være blandt de største børsnoterede ejendomsselskab i Danmark.

KOMMENTARER TIL UDVIKLINGEN OG BESTYRELSESBESLUTNINGER

Selskabet vil fortsat beskæftige sig med køb, salg og drift af ejendomme og fortsat følge en styret vækststrategi indenfor forretningsområderne:

- Investering
- Forvaltning
- Vedligehold
- Renovering
- Service & Renhold
- Salg og Udlejning
- Projektering

Ejendomsinvesteringerne vil fortsat være koncentreret mod danske kontor- og boligejendomme.

Koncernen vil beskæftige ialt ca. 100 medarbejdere.

De årlige bruttoindtægter forventes at udgøre ca. 200 mio. kr. og resultat før kurs- og værdireguleringer forventes for et fuldt regnskabsår at udgøre ca. 40 - 50 mio. kr., svarende til ca. 8 - 10% af koncernens egenkapital.

Selskabets målsætning er fortsat et resultat før kurs- og værdireguleringer på ca. 10% af egenkapitalen.

Selskabets soliditetskrav vil fortsat være en egenkapital på ca. 25% af de samlede investeringer. Selskabet har således p.t. en investeringskapacitet på ca. 0,5 mia. kr. ved en soliditet på 25%.

Ekstraordinær generalforsamling.

Under forudsætning af at den betingede aftale bliver endelig forventer Selskabets bestyrelse at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling med forslag om ændring af navn til **jeuDAN as**.

Yderligere vil bestyrelsen foreslå, at jeuDAN koncernens revisor Deloitte & Touche, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab bliver indvalgt som ny revisor for selskabet og Grothen & Perregaard, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab genvalgt som revisor for selskabet.

Herefter vil selskabets revisorer bestå af Grothen & Perregaard, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab og Deloitte & Touche, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab.

KOMMENTARER TIL UDVIKLINGEN OG BESTYRELSESBESLUTNINGER

Regnskabsberetning

Selskabet har i 1. halvår 1999 realiseret et resultat før skat på t.kr. 17.930 mod t.kr. 8.007 for 1. halvår 1998 og et resultat efter skat på t.kr. 12.132 mod t.kr. 4.699 for 1. halvår 1998.

Resultat før skat svarer til en forrentning af den gennemsnitlige egenkapital på 17,8% p.a. og resultat efter skat svarer til en forrentning af den gennemsnitlige egenkapital på 12,0% p.a.

Selskabets bestyrelse anser resultatet for tilfredsstillende, og det realiserede resultat for 1. halvår 1999 er i overensstemmelse med de resultatforventninger for regnskabsåret 1999 som blev offentliggjort ved årsregnskabsmeddelelsen for 1998 den 23. februar 1999.

Fremgangen kan i al væsentlighed henføres til:

- Ejendomsinvesteringer i 1. halvår 1999 på t.kr. 223.031, samt ejendomsinvesteringer i 1998.
- Udlejningsprocent på 99,8.
- Fortjeneste ved salg af ejendommen Halmstadsgade 2, Århus.

De samlede lejeindtægter m.v. er steget med 49% til t.kr. 47.386 og ejendommenes driftsudgifter er steget med t.kr. 3.081. Lejeindtægter m.v. og driftsudgifter er specificeret i note 1 og 2, hvortil der henvises.

Selskabet fastholder fortsat en tilfredsstillende udlejningsprocent på 99,8%. På trods af, at selskabet i 1. halvår 1999 har modtaget en del opsigelser af lejemål er det lykkedes at fastholde udlejningsprocenten. Opsagte lejemål udlejes ofte inden udløb af uopsigelsesperioden og

der er i 1. halvår foretaget udlejning af ca. 9.000 m². Generelt fastholdes lejeniveauet, men i udvalgte områder konstateres et stigende lejeniveau.

Selskabets boliglejemål er fuldt udlejet.

Bruttoresultatet er steget med 48% til t.kr. 38.352.

Selskabets administrationsomkostninger incl. afskrivninger er steget til t.kr. 3.106. Stigningen kan dels henføres til en mindre styrkelse af organisationen og dels at selskabet med virkning fra 1. april 1999 har købt en ejendomsadministration bestående af 70 ejendomme. Købet af ejendomsadministrationen er udgiftsført i 1. halvår 1999.

Administrationsprocenten, beregnet som forholdet mellem administrationsomkostningerne og de samlede indtægter, er steget fra 5,3% i 1998 til 6,6% i 1999. Administrationsprocenten forventes at kunne fastholdes på godt 5% for hele året.

De samlede finansieringsomkostninger udgør t.kr. 22.044 mod t.kr. 16.154 i 1. halvår 1998.

Resultat før kursregulering er steget med t.kr. 5.195 og udgør t.kr. 13.202 mod t.kr. 8.007 i 1. halvår 1998. Stigningen i resultat før kursregulering, der er et udtryk for selskabets ordinære resultat, kan alene henføres til foretagne ejendomsinvesteringer, og kan således betragtes som et varigt løft af selskabets indtjeningsniveau.

Selskabet har i 1. halvår 1999 realiseret en samlet kursgevinst på t.kr. 1.776. Selskabet har omlagt realkreditlån og herved realiseret en kursgevinst på t.kr. 1.597, samt tilbageført nedskrivning på sælgerpantebreve på t.kr. 178, indfriet af debitor til kurs 100.

KOMMENTARER TIL UDVIKLINGEN OG BESTYRELSESBESLUTNINGER

Konverteringen medfører ikke øgede renteudgifter for selskabet. Siden låneomlægningen blev gennemført er kursen på de underliggende obligationer faldet væsentligt.

Datterselskabet EEC III A/S har med virkning pr. 1. maj 1999 solgt ejendommen Halmstadsgade 2, Århus. Ved salget har datterselskabet realiseret en samlet fortjeneste på t.kr. 2.952.

Selskabet har i 1. halvår 1999 reguleret den udskudte skat med t.kr. 5.798, hvorefter den samlede hensættelse til udskudt skat udgør t.kr. 28.490.

Selskabets likviditetsberedskab udgør ca. 50 mio. kr., svarende til 53% af de årlige lejeindtægter m.v.

Ejendomsinvesteringer

Som oplyst ved fondsbørsmeddelelse nr. 30 af 23. februar 1999 indgik Selskabet i januar måned 1999 betinget aftale med Finansieringsselskabet Gefion A/S om køb af de 3 kontortårne beliggende i PARKEN i København.

Den samlede købesum incl. handelsomkostninger udgjorde 223 mio. kr., og ejendommene er overdraget med virkning fra den 1. januar 1999.

Ejendommenes samlede nettoresultat udgør årligt t.kr. 18.300, svarende til et afkast på ca. 8,2%.

Aftalen om køb er betinget af, at der opnås tilladelse til udstykning. Der foreligger i dag de nødvendige tilladelser til udmatrikuleringen og handlen forventes endeligt gennemført i 2. halvår 1999.

Købet er i første omgang finansieret ved overtagelse af eksisterende realkreditlån på ca. 147

mio. kr. og optagelse af en mellemfinansiering på ca. 76 mio. kr. Mellemfinansieringen vil i 2. halvår 1999 blive indfriet ved optagelse af et langfristet banklån på ca. 33 mio. kr. samt egenfinansiering på ca. 43 mio. kr.

Optionsordning

Der er indgået optionsordning med ledende medarbejdere på køb af 25.000 stk. aktier i Selskabet til kurs 127 + 10% p.a. Optionsordningen er 3-årig med 1/3 pr. år.

År 2000

Selskabets finans- og administrationssystemer er i 1. halvår 1999 blevet opgraderet, således at de kan håndtere skiftet til år 2000. På øvrige områder er det ledelsens opfattelse, at årtusindeskiftet ikke væsentligt vil påvirke selskabets drift. Selskabet har udarbejdet planer for et nødberedskab bestående af ejendomsfunktionærer, der vil være istand til at afhjælpe eventuelle driftsforstyrrelser på selskabets ejendomme i forbindelse med årsskiftet.

Yderligere forhandlinger.

Selskabet fører p.t. forhandlinger om yderligere køb af ejendomme. Forhandlingerne omfatter en samlet investering på ca. 100 mio. kr. og forventes afsluttet i 4. kvartal 1999 med et positivt resultat. Udover disse investeringer forventer selskabet ikke væsentlige investeringsaktiviteter i 1999.

Fremtidsudsigter

Idet sammenlægningen af de 2 koncerner gennemføres med virkning fra den 1. juli 1999, forventes for 1999 et resultat før kurs- og værdireguleringer på ca. 33 til 35 mio. kr. sammen-

KOMMENTARER TIL UDVIKLINGEN OG BESTYRELSESBESLUTNINGER

lignet med 16,5 mio. kr. i 1998.

Hertil kommer eventuelle værdireguleringer af ejendommene pr. 31. december 1999, der udfra de i dag kendte forhold, de foreliggende valuarvurderinger, samt at købsaftalen vedrørende kontortårnene i PARKEN er gjort endelig, skønnes at kunne udgøre ca. 30-40 mio. kr.

For år 2000 forventes en yderligere betydelig vækst i resultat før kurs- og værdireguleringer til ca. 40 - 50 mio. kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Halvårsregnskabet for 1999 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven og god regnskabsskik, herunder gældende danske vejledninger og de af Københavns Fondsbørs fastlagte retningslinier for børsnoterede selskaber. Der er ikke sket ændringer i regnskabsprincipperne i forhold til sidste år.

Lejeindtægter m.v.

Selskabets indtægter repræsenterer primært halvårets driftsindtægter fra udlejningsejendomme samt administrationshonorar for eksterne ejendomme.

Materielle anlægsaktiver

Selskabets grunde og bygninger er opført til markedsværdi. Betydende ændringer i markedsværdien føres over resultatopgørelsen. Opskrivninger bindes i posten opskrivningshenlæggelser under egenkapitalen.

Investeringer i grunde og bygninger beliggende i udlandet, som er helt eller delvis finansieret i lokal udenlandsk valuta, værdiansættes i lighed med tilsvarende indenlandske aktiver til markedsværdi.

Værdiregulering på udenlandske grunde og bygninger, som modsvarer valutakursreguleringer af lån optaget i lokal valuta, driftsføres.

Særindretninger og installationer opføres til anskaffelsespris og afskrives over den forventede driftsøkonomiske brugstid.

Låneomkostningerne opføres til anskaffelsespris og afskrives lineært over et åremål svarende til restløbetiden af finansieringsgælden.

Maskiner og inventar opføres til anskaffelsespris og afskrives over den forventede driftsøkonomiske brugstid.

Småanskaffelser under kr. 9.200 er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Værdipapirer opføres til anskaffelsespris eller til markedsværdien, hvis denne er lavere.

Egne aktier er optaget til anskaffelsespris eller til markedsværdien, hvis denne er lavere. Under egenkapitalen er der optaget en reserve på et tilsvarende beløb.

Kapitalandele i datterselskaber

Kapitalandele i datterselskaber er værdiansat efter indre værdis metode (equity-metoden).

Resultat og egenkapital i årsregnskabet for Ejendomsselskabet EEC A/S stemmer herefter overens med koncernregnskabet.

Tilgodehavender

Værdiansættelsen er foretaget på grundlag af en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Behandling af poster i fremmed valuta

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta omregnes til statusdagens kurs. Ydelser, der er betalbare i fremmed valuta, bogføres til kursen på transaktions-tidspunktet. Kursreguleringer er indeholdt i resultatopgørelsen.

Skat

Selskabet bogfører den indkomstskat, der hviler på resultatet før indkomstskat, som enten skyldig eller udskudt skat i balancen med 32%.

Ved ændringer af skattesatsen reguleres den udskudte skat, således at den til enhver tid svarer til den skatteforpligtelse, der vil blive udløst, såfremt selskabets nettoaktiver bliver afhændet til de bogførte værdier.

RESULTATOPGØRELSE (Beløb i t.kr)

RESULTATOPGØRELSE	NOTE	KONCERN		MODERSELSKAB	
		30/6 1999	30/6 1998	30/6 1999	30/6 1998
Lejeindtægter m.v	1	47.386	31.807	39.346	23.329
Driftsudgifter	2	<u>-9.034</u>	<u>-5.953</u>	<u>-7.985</u>	<u>-5.514</u>
Bruttoresultat		38.352	25.854	31.361	17.815
Administrationsudgifter		<u>-3.106</u>	<u>-1.693</u>	<u>-3.040</u>	<u>-1.653</u>
Resultat før kapitalandele		35.246	24.161	28.321	16.162
Resultat i datterselskaber		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-9.437</u>	<u>-3.590</u>
Resultat før finansielle poster		35.246	24.161	37.758	19.752
Renteindtægter og lignende indtægter		403	560	397	803
Renteudgifter og lignende udgifter		<u>-22.447</u>	<u>-16.714</u>	<u>-20.956</u>	<u>-13.596</u>
Resultat før kursregulering		13.202	8.007	17.199	6.959
Kursregulering netto	3	1.776	0	1.715	0
Gevinst ved salg af ejendom	5	<u>2.952</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før skat		17.930	8.007	18.914	6.959
Skat af resultat	4	<u>-5.798</u>	<u>-3.308</u>	<u>-6.782</u>	<u>-2.260</u>
NETTORESULTAT		<u>12.132</u>	<u>4.699</u>	<u>12.132</u>	<u>4.699</u>

BALANCE (Beløb i t.kr)

AKTIVER	NOTE	KONCERN		MODERSELSKAB	
		30/6 1999	30/6 1998	30/6 1999	30/6 1998
Materielle anlægsaktiver					
Investeringsejendomme		976.237	741.023	815.839	573.956
Maskiner og inventar		<u>1.977</u>	<u>1.089</u>	<u>1.977</u>	<u>1.089</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	6	<u>978.214</u>	<u>742.112</u>	<u>817.816</u>	<u>575.045</u>
Finansielle anlægsaktiver					
Kapitalandele i datterselskaber		0	0	75.294	63.008
Aktier		789	295	789	295
Pantebreve		<u>0</u>	<u>2.219</u>	<u>0</u>	<u>2.219</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	7	<u>789</u>	<u>2.514</u>	<u>76 083</u>	<u>65.522</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>979.003</u>	<u>744.626</u>	<u>893.899</u>	<u>640.567</u>
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavende i forbindelse med ejendoms salg		0	14.875	0	14.875
Tilgodehavende hos lejere		2.885	1.176	2.616	895
Tilgodehavende hos datterselskab		0	0	11.318	9.808
Andre tilgodehavender		3.367	1.301	2.935	926
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.682</u>	<u>674</u>	<u>1.450</u>	<u>570</u>
Tilgodehavender i alt		7.934	18.026	18.319	27.074
Likvide beholdninger		<u>20.691</u>	<u>745</u>	<u>1.698</u>	<u>343</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>28.625</u>	<u>18.771</u>	<u>20.017</u>	<u>27.417</u>
AKTIVER I ALT		<u>1.007.628</u>	<u>763.397</u>	<u>913.916</u>	<u>667.984</u>

PASSIVER	NOTE	KONCERN		MODERSELSKAB	
		30/6 1999	30/6 1998	30/6 1999	30/6 1998
Egenkapital					
Aktiekapital		151.000	151.000	151.000	151.000
Overkurs ved emission		3.070	3.070	3.070	3.070
Opskrivningshænlæggelse		22.242	0	9.484	0
Valutakursregulering		234	234	234	234
Datterselskabsreserve		0	0	23.400	11.114
Reserve for egne aktier		548	28	548	28
Overført resultat		<u>30.600</u>	<u>19.520</u>	<u>19.958</u>	<u>8.406</u>
Egenkapital i alt	8	<u>207.694</u>	<u>173.852</u>	<u>207.694</u>	<u>173.852</u>
Hensættelser					
Udskudt skat	4	28.490	10.657	18.570	5.205
Hensat til istandsættelse / vedligeholdelse		<u>7.849</u>	<u>8.855</u>	<u>7.699</u>	<u>8.426</u>
Hensættelser i alt		<u>36.339</u>	<u>19.512</u>	<u>26.269</u>	<u>13.631</u>
Langfristet gæld					
Danske realkreditlån		434.224	310.906	377.149	236.397
Tyske realkreditlån		30.275	30.658	30.275	30.658
Banklån		171.050	155.270	154.183	136.937
Deposita		<u>21.983</u>	<u>17.415</u>	<u>17.698</u>	<u>13.243</u>
Langfristet gæld i alt		<u>657.532</u>	<u>514.249</u>	<u>579.305</u>	<u>417.235</u>
Kortfristet gæld					
Kortfristet del af langfristet gæld		27.387	19.597	17.799	10.955
Bankgæld		64.154	28.426	64.012	28.426
Gæld til datterselskaber		0	0	6.511	17.311
Modtagne forudbetaling fra lejere		3.377	587	2.550	536
Anden gæld		<u>11.145</u>	<u>7.174</u>	<u>9.776</u>	<u>6.038</u>
Kortfristet gæld i alt		<u>106.063</u>	<u>55.784</u>	<u>100.648</u>	<u>63.266</u>
PASSIVER I ALT		<u>1.007.628</u>	<u>763.397</u>	<u>913.916</u>	<u>667.984</u>

NOTER TIL HALVÅRSREGNSKABET (Beløb i t.kr)

1. Lejeindtægter m.v

	KONCERN		MODERSELSKAB	
	1999	1998	1999	1998
Lejeindtægter fra investeringsejendomme	41.273	27.430	33.377	19.138
Omsætning udlejningsafdeling	664	0	664	0
Omsætning teknisk afdeling	3.813	2.989	3.813	2.989
Øvrige indtægter	<u>1.636</u>	<u>1.388</u>	<u>1.492</u>	<u>1.202</u>
	47.386	31.807	39.346	23.329

2. Driftsudgifter

	KONCERN		MODERSELSKAB	
	1999	1998	1999	1998
Driftsudgifter investeringsejendomme	6.003	3.790	4.954	3.351
Direkte omkostninger udlejningsafdeling	100	0	100	0
Vareforbrug teknisk afdeling	<u>2.931</u>	<u>2.163</u>	<u>2.931</u>	<u>2.163</u>
	9.034	5.953	7.985	5.514

3. Kursregulering netto

	KONCERN		MODERSELSKAB	
	1999	1998	1999	1998
Kursgevinst ved indfrielse af lån	1.663	0	1.602	0
Omkostninger ved indfrielse af lån	-66	0	-66	0
Tilbageførsel af nedskrivning pantebreve, indfriet af debitor til kurs 100	<u>179</u>	<u>0</u>	<u>179</u>	<u>0</u>
	1.776	0	1.715	0

4. Selskabsskat

	KONCERN		MODERSELSKAB	
	1999	1998	1999	1998
Skat af ordinært resultat	5.798	3.308	6.782	2.260
Skat af ekstraordinære poster	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	5.798	3.308	6.782	2.260
Aktuel skat	0	0	0	0
Udskudt skat	<u>5.798</u>	<u>3.308</u>	<u>6.782</u>	<u>2.260</u>
	5.798	3.308	6.782	2.260

Udskudt skat

Udskudt skat 1/1	22.692	7.349	11.788	2.945
Udskudt skat i halvåret	<u>5.798</u>	<u>3.308</u>	<u>6.782</u>	<u>2.260</u>
Udskudt skat 30/6	28.490	10.657	18.570	5.205
Den udskudte skat vedrører anlægsaktiver.				

NOTER TIL HALVÅRSREGNSKABET (Beløb i t.kr)

5. Gevinst ved salg af ejendom

Datterselskabet Ejendomsselskabet EEC III A/S har solgt ejendommen Halmstadsgade 2, Århus med skæringsdato 1. maj 1999. Ved salget har datterselskabet realiseret en samlet gevinst på t.kr 2.952.

6. Materielle anlægsaktiver

KONCERN	Udlejnings- ejendomme	Installatio- ner og sær- indretninger	Låne- omkost- ninger	Investe- ringsejen- domme ialt	Maskiner og inventar
Anskaffelsespriser 1/1	706.508	4.027	12.475	723.010	2.573
Tilgang i årets løb	223.031	490	3.417	226.938	789
Afgang i årets løb	-2.058	0	-718	-2.776	0
Anskaffelsespriser 30/6	927.481	4.517	15.174	947.172	3.362
Valutakursregulering 1/1	-269	0	0	-269	0
Regulering i årets løb	-60	0	0	-60	0
Valutakursregulering 30/6	-329	0	0	-329	0
Opskrivning 1/1	65.749	0	0	65.749	0
Regulering i årets løb	0	0	0	0	0
Opskrivning 31/12	65.749	0	0	65.749	0
Nedskrivning 1/1	33.041	0	0	33.041	0
Regulering i årets løb	0	0	0	0	0
Nedskrivning 31/12	33.041	0	0	33.041	0
Akkumulerede afskrivninger 1/1	0	1.474	1.180	2.654	1.098
Årets afskrivninger	0	267	452	719	287
Afgang i årets løb	0	0	-59	-59	0
Akkumulerede afskrivninger 30/6	0	1.741	1.573	3.314	1.385
Bogført værdi 30/6 1999	959.860	2.776	13.601	976.237	1.977
Bogført værdi 31/12 1998	738.947	2.553	11.295	752.795	1.475

Den offentlige vurdering af koncernens danske ejendomme udgør t.kr. 714.062. Den bogførte værdi af koncernens danske ejendomme andrager t.kr. 925.849.

Til sikkerhed for obligationslån og tyske prioritetslån er der i koncernens ejendomme tinglyst pantsikkerhed for t.kr 467.687 og for t.D-mark 17.350.

Til sikkerhed for øvrige gældsforpligtelser er der i koncernens ejendomme tinglyst ejerantebreve på t.kr 235.467, skadesløsbreve på t.kr 67.000 og Grundschuldbriefe på t.D-mark 2.520.

NOTER TIL HALVÅRSREGNSKABET (Beløb i t.kr)

6. Materielle anlægsaktiver (fortsat)

MODERSELSKAB	Udlejnings- ejendomme	Installatio- ner og sær- indretninger	Låne- omkost- ninger	Investe- ringsejen- domme ialt	Maskiner og inventar
Anskaffelsespriser 1/1	568.620	4.027	8.835	581.482	2.573
Tilgang i årets løb	222.411	0	3.417	225.828	789
Afgang i årets løb	-2.058	0	0	-2.058	0
Anskaffelsespriser 30/6	788.973	4.027	12.252	805.252	3.362
Valutakursregulering 1/1	-269	0	0	-269	0
Regulering i årets løb	-60	0	0	-60	0
Valutakursregulering 30/6	-329	0	0	-329	0
Opskrivning 1/1	45.832	0	0	45.832	0
Regulering i årets løb	0	0	0	0	0
Opskrivning 31/12	45.832	0	0	45.832	0
Nedskrivning 1/1	31.885	0	0	31.885	0
Regulering i årets løb	0	0	0	0	0
Nedskrivning 31/12	31.885	0	0	31.885	0
Akkumulerede afskrivninger 1/1	0	1.474	953	2.427	1.098
Årets afskrivninger	0	267	337	604	287
Afgang i årets løb	0	0	0	0	0
Akkumulerede afskrivninger 30/6	0	1.741	1.290	3.031	1.385
Bogført værdi 30/6 1999	802.591	2.286	10.962	815.839	1.977
Bogført værdi 31/12 1998	582.298	2.553	7.882	592.733	1.475

Den offentlige vurdering af selskabets danske ejendomme udgør t.kr. 626.982. Den bogførte værdi af selskabets danske ejendomme andrager t.kr. 768.089.

Til sikkerhed for obligationslån og tyske prioritetslån er der i selskabets ejendomme tinglyst pantsikkerhed for t.kr 402.161 og for t.D-mark 17.350.

Til sikkerhed for øvrige gældsforpligtelser er der i selskabets ejendomme tinglyst ejerpantebreve på t.kr 229.467, skadesløsbreve på t.kr 18.000 og Grundschuldbriefe på t.D-mark 2.520.

NOTER TIL HALVÅRSREGNSKABET (Beløb i t.kr)

7. Finansielle anlægsaktiver

KONCERN	Egne aktier	Øvrige aktier	Aktier i alt	Pante- breve
Anskaffelsespriser 1/1	28	300	328	2.381
Tilgang	520	0	520	0
Afgang	0	0	0	-2.381
Anskaffelsespriser 30/6	548	300	848	0
Nedskrivning 1/1	0	63	63	179
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Tilbageførsel af nedskrivning	0	-4	-4	-179
Nedskrivning 30/6	0	59	59	0
Bogført værdi 30/6 1999	548	241	789	0
Bogført værdi 31/12 1998	28	237	265	2.202

NOTER TIL HALVÅRSREGNSKABET (Beløb i t.kr)

7. Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

MODERSELSKAB	Aktier i datter- selskaber	Egne aktier	Øvrige aktier	Aktier i alt	Pante- breve
Anskaffelsespriser 1/1	51.894	28	300	52.222	2.381
Tilgang	0	520	0	520	0
Afgang	0	0	0	0	-2.381
Anskaffelsespriser 30/6	51.894	548	300	52.742	0
Opskrivning 1/1	13.963	0	0	13.963	0
Resultat datterselskaber	9.437	0	0	9.437	0
Opskrivning 30/6	23.400	0	0	23.400	0
Nedskrivning 1/1	0	0	63	63	179
Årets nedskrivninger	0	0	0	0	0
Tilbageførsel af nedskrivning	0	0	-4	-4	-179
Nedskrivning 30/6	0	0	59	59	0
Bogført værdi 30/6 1999	75.294	548	241	76.083	0
Bogført værdi 31/12 1998	65.857	28	237	66.122	2.202

Kapitalandele i datterselskaber

	Hjemsted	Ejerandel
EEC I A/S	København	100%
EEC II A/S	København	100%
EEC III A/S	København	100%
EEC IV A/S	København	100%

Køb og salg af egne aktier i halvåret

	Antal	Nom	Kurs	Beløb	Procent af kapital
Beholdning 1/1	267	27	105	28	-
Køb	4.600	460	113	520	-
Salg	0	0	0	0	-
Beholdning 30/06 1999	4.867	487	-	548	-

NOTER TIL HALVÅRSREGNSKABET (Beløb i t.kr)

8. Egenkapital

Aktiekapitalen består af 1.510.000 stk aktier á kr. 100,-.

Aktiekapital 1/1	151.000
Tilgang	<u>0</u>
Aktiekapital 30/6	<u>151.000</u>
Overkurs ved emission 1/1	3.070
Tilgang	<u>0</u>
Overkurs ved emission 30/6	<u>3.070</u>
Opskrivning 1/1	9.484
Regulering i året	<u>0</u>
Opskrivning 30/6	<u>9.484</u>
Valutakursregulering 1/1	234
Regulering i året	<u>0</u>
Valutakursregulering 30/6	<u>234</u>
Datterselskabsreserve 1/1	13.963
Regulering i året	<u>9.437</u>
Datterselskabsreserve 30/6	<u>23.400</u>
Reserve for egne aktier 1/1	28
Regulering i året	<u>520</u>
Reserve for egne aktier 30/6	<u>548</u>
Overført resultat 1/1	17.783
Resultat halvår	12.132
Overført til datterselskabsreserve	-9.437
Overført til reserve for egne aktier	<u>-520</u>
Overført resultat 30/6	<u>19.958</u>