

København, den 8. marts 2000  
Fondsbørsmeddelelse nr. 41.  
Side 1 af i alt 18 sider.

## Jeudans regnskab viser fortsat kraftig vækst

### **Omsætning og primært resultat fordoblet, nettoresultat forøget med 70% til kr. 58 mio. i 1999.**

1999-regnskabet fra Jeudan, en af de største danske børsnoterede ejendomsvirksomheder, viser som ventet fortsat kraftig vækst. Året var præget af betydelige investeringer og en forøgelse af selskabets kapital til fortsættelse af væksten. Sammenlægningen af EEC og jeuDAN i efteråret er forløbet planmæssigt og er gennemført.

Omsætningen udgjorde kr. 141 mio. mod kr. 68 mio. året før. Stigningen skyldes især sammenlægningen med den tidligere jeuDAN-Koncern i efteråret 1999. Sammenlægningen er gennemført og stordriftsfordelene er ved at blive realiseret.

Det primære resultat udgjorde godt kr. 33 mio. mod knap kr. 17 mio. i 1998, svarende til en fremgang på 100%. Hertil kommer kurs- og værdireguleringer på kr. 49 mio. Det samlede resultat før skat udgjorde således kr. 82 mio. Efter skat blev årets nettoresultat kr. 58 mio., hvilket er 70% højere end året før.

Egenkapitalen er i 1999 mere end fordoblet til kr. 532 mio.

Selskabets lønsomhed er fortsat høj. Forrentningen af egenkapitalen blev 15,9%. Det primære resultat i forhold til egenkapitalen er opgjort til 9,2%, hvilket er i overensstemmelse med Selskabets økonomiske målsætning.

Bestyrelsen vil på den ordinære generalforsamling foreslå en forhøjelse af udbyttet på 20% til kr. 6,00 pr. aktie, svarende til et direkte afkast på ca. 4,5%.

For 2000 ventes yderligere fremgang, bl.a. som følge af købet af ejendomskomplekset Frydenlund Company Park i Vedbæk for kr. 200 mio., hvorefter den samlede balance nu er oppe på kr. 1,9 milliarder.

Omsætningen ventes øget med omkring 50% til ca. kr. 210 mio. Også resultatet af den primære drift forventes at gå frem med omkring 50% til kr. 45-50 mio.

Med virkning fra år 2001 forventer Selskabet at offentliggøre kvartalsrapporter.

Jeudans regnskab for 1999 findes i vedlagte regnskabsmeddelelse.

Jeudans bestyrelsesformand Niels Heering udtaler i anledning af årsregnskabet: "Med en fordobling af det primære resultat fra 1998 til 1999 og med udsigt til fortsat kraftig fremgang i år 2000 kan vi med tilfredshed konstatere, at Jeudan står i en usædvanlig stærk og konkurrencedygtig position."

Yderligere oplysninger:  
Bestyrelsesformand Niels Heering  
Telefon 3341 4141

Adm. Direktør Per W. Hallgren  
Telefon 7010 6070



## **JEUDAN A/S**

# **ÅRSREGNSKABSMEDDELELSE**

**1999**

<b>INDHOLD</b>	<b>Side</b>
Hoved- og nøgletal	2
Kommentarer til regnskabet for det forløbne år	5
Anvendt regnskabspraksis	11
Bilag 1: Resultatopgørelse	13
Bilag 2: Balance	14
Bilag 3: Pengestrømsopgørelse	16
Bilag 4: Materielle anlægsaktiver koncern	17
Bilag 5: Egenkapitalforklaring	18

## KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL

---

### 5 års hoved- og nøgletal:

Hovedtal i t.kr.	1999	1998	1997	1996	1995
<b>Omsætning</b>	<b>141.068</b>	<b>68.265</b>	<b>50.891</b>	<b>35.363</b>	<b>30.459</b>
Driftsudgifter	-50.839	-14.454	-8.793	-7.321	-5.075
<b>Bruttoresultat</b>	<b>90.229</b>	<b>53.811</b>	<b>42.098</b>	<b>28.042</b>	<b>25.384</b>
Administrationsudgifter	-9.540	-3.368	-3.255	-2.855	-2.566
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>80.689</b>	<b>50.443</b>	<b>38.843</b>	<b>25.187</b>	<b>22.818</b>
Finansielle poster netto	-47.000	-33.849	-31.897	-23.515	-21.040
<b>Resultat før kurs- og værdiregulering</b>	<b>33.689</b>	<b>16.594</b>	<b>6.946</b>	<b>1.672</b>	<b>1.778</b>
Kurs- og værdiregulering netto	48.613	32.708	2.431	4.176	1.082
<b>Resultat før skat og ekstraordinære poster</b>	<b>82.302</b>	<b>49.302</b>	<b>9.377</b>	<b>5.848</b>	<b>2.860</b>
Skat af årets resultat	-23.946	-15.343	-2.575	-1.193	-331
<b>Resultat før ekstraordinære poster</b>	<b>58.356</b>	<b>33.959</b>	<b>6.802</b>	<b>4.655</b>	<b>2.529</b>
Ekstraordinære poster netto	0	0	0	0	843
<b>Årets nettoresultat</b>	<b>58.356</b>	<b>33.959</b>	<b>6.802</b>	<b>4.655</b>	<b>3.372</b>
Investeringsjendomme m.v.	1.589.515	756.737	552.421	557.511	371.738
Omsætningsaktiver i alt	95.336	15.557	19.579	87.020	10.203
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.684.851</b>	<b>772.294</b>	<b>572.000</b>	<b>644.531</b>	<b>381.941</b>
Aktiekapital	380.000	151.000	112.000	112.000	74.503
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>531.560</b>	<b>195.562</b>	<b>127.083</b>	<b>120.281</b>	<b>78.233</b>
Hensættelser i alt	104.549	31.610	7.349	3.762	765
Langfristet gæld i alt	919.043	497.474	396.113	386.188	238.449
Kortfristet gæld i alt	129.699	47.648	41.455	134.300	64.494
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.684.851</b>	<b>772.294</b>	<b>572.000</b>	<b>644.531</b>	<b>381.941</b>

## KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL

<b>Nøgletal:</b>		<b>1999</b>	<b>1998</b>	<b>1997</b>	<b>1996</b>	<b>1995</b>
Aktiepris 31.12 (P)	DKK	136	119	120	105	104
P/E	DKK	6,2	5,0	19,8	16,5	30,6
Resultat pr. 100 kr. aktie (EPS)	DKK	22,0	23,7	6,1	6,3	3,4
Kurs/indre værdi (P/NAV)	DKK	0,97	0,92	1,06	0,98	0,99
Forrentning af egenkapital (ROE)	%	15,9	19,5	5,5	5,8	3,3
Resultat før kurs- og værdiregulering/gns. egenkapital	%	9,2	9,5	5,6	2,1	2,3
Resultat før skat/gns. egenkapital	%	22,4	28,3	7,6	7,3	3,7
Pengestrøm pr. 100 kr. aktie (CFPS)	DKK	22,4	19,3	11,9	15,8	9,4
Indre værdi (NAV)	DKK	140	130	113	107	105
Nominal værdi pr. aktie	DKK	100	100	100	100	100
Soliditet	%	31,5	25,3	22,2	18,7	20,5
Rentedækning	x	1,72	1,49	1,22	1,07	1,08
Udbytte pr. 100 kr. aktie (DPS)	DKK	6,0	5,0	0,0	0,0	0,0
Udbytte/aktiepris (Yield)	%	4,4	4,2	0,0	0,0	0,0
Payout ratio (POR)	%	27,3	21,1	0,0	0,0	0,0
Adm.omk. incl. afskr i % af omsætning	%	6,8	4,9	6,4	8,1	8,4
Udlejningsprocent pr. 31.12	%	99,3	99,7	99,7	97,0	95,0
Leje pr. m2	DKK	604	625	590	617	763
Bogført værdi pr. m2 boligejendomme	DKK	3.725	4.593	4.193	3.364	2.440
Bogført værdi pr. m2 kontorejendomme	DKK	9.116	8.133	7.371	7.782	9.189
Bogført værdi pr. m2 i alt	DKK	6.079	7.851	7.075	7.009	7.991
Antal medarbejdere pr. 31.12		95	11	8	5	4

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

		1999	1998	1997	1996	1995
Gns. aktiekapital	DKK '000	265.500	143.100	112.000	74.503	74.503
Gns. egenkapital	DKK '000	367.744	173.931	123.682	80.509	76.669
Pengestrømme fra driftsaktivitet	DKK '000	59.589	27.667	13.340	11.750	6.989
Lejeindtægter	DKK '000	108.278	58.973	47.626	31.614	30.459
Gennemsnitligt antal m2 for året	m2	179.396	94.338	80.733	51.240	39.912
Bogført værdi boligejendomme	DKK '000	512.562	34.450	31.455	46.482	19.945
Bogført værdi kontorejendomme	DKK '000	972.964	707.050	537.912	507.290	348.212
Areal boligejendomme	m2	137.614	7.501	7.501	13.819	8.175
Areal kontorejendomme	m2	106.737	86.940	72.972	65.186	37.895

### **Definitioner:**

Resultat pr. 100 kr. aktie (EPS)	DDF	Resultat før ekstraordinære poster/gns. aktiekapital x 100.
Pengestrøm pr. 100 kr. aktie (CFPS)	DDF	Pengestrømme fra driftsaktivitet/gns. aktiekapital x 100.
Indre værdi (NAV)	DDF	Egenkapital ultimo/aktiekapital ultimo.
Forrentning af egenkapital (ROE)	DDF	Resultat før ekstraordinære poster/gns. egenkapital.
Soliditet	DDF	Egenkapital ultimo/balancesum ultimo.
Payout ratio (POR)	DDF	DPS/EPS x 100.
P/E	DDF	Aktiepris/Resultat pr. 100 kr. aktie.
Udbytte/aktiepris (Yield)		Udbytte pr. 100 kr. aktie/aktiepris.
Rentedækning		Resultat før finansielle poster/finansielle poster netto
Leje pr. m2		Lejeindtægter/gennemsnitligt antal m2 for året

## KOMMENTARER TIL REGNSKABET FOR DET FORLØBNE ÅR

---

### Investeringer år 1999

#### Parken

Med virkning fra den 1. januar 1999 overtog Selskabet de 3 kontortårne i PARKEN på Øster Alle i København. Den samlede købesum udgjorde kr. 220 mio.

På købstidspunktet udgjorde ejendommens nettoresultat årligt ca. t.kr. 17.500 svarende til 8% af købesummen. I år 2000 forventes ejendommens nettoresultat at udgøre ca. t.kr. 19.000 (en stigning på knap 10%), svarende til et afkast på 8,6% p.a.. Årsagen hertil er primært effektivisering af driften og sekundært genudlejning af et mindre areal til højere leje.

I forbindelse med en ekstern vurdering af samtlige ejendomme i foråret 1999, har 2 uafhængige valuarer vurderet kontortårnenes markedsafkast til 7% p.a., svarende til en markedsværdi på ca. kr. 270 mio.

I forlængelse af Selskabets køb af kontortårnene har Selskabet indgået aftale med PARKEN Entertainment A/S om overtagelse af bygningsdriften af PARKEN's sportsanlæg. Dette har været et naturligt led, idet Selskabets driftsafdeling dagligt varetager driften af kontortårnene. Yderligere har Selskabet indgået aftale om overtagelse af bygningsdriften af Cirkusbygningen i København, der er forpagtet af PARKEN Entertainment A/S.

#### Sammenlægning af Ejendomsselskabet EEC A/S & jeuDAN-Koncernen

Med virkning fra den 1. juli 1999 indgik bestyrelserne for jeuDAN-koncernen og Ejendomsselskabet EEC A/S aftale om en sammenlægning af de to virksomheder. Sammenlægningen blev teknisk foretaget således:

- \* Ejendomsselskabet EEC A/S (det nuværende Jeudan A/S) erhvervede samtlige anparter i jeuDAN Invest ApS (det nuværende Jeudan V ApS) for kr. 305 mio. jeuDAN Invest ApS' eneste aktivitet var 100% ejerskab af jeuDAN Ejendomme as (det nuværende Jeudan VI A/S).
- \* Ejendomsselskabet EEC A/S (det nuværende Jeudan A/S) erhvervede samtlige aktier i jeuDAN Ejendomsadministration as (det nuværende Jeudan Byg A/S) for kr. 0,7 mio. jeuDAN Ejendomsadministration as' eneste aktivitet var administration af jeuDAN-Koncernens ejendomme samt en række eksterne udlejningsejendomme. Aktiviteterne er efterfølgende overført til Jeudan A/S.
- \* Ejendomsselskabet EEC A/S (det nuværende Jeudan A/S) erhvervede samtlige aktiviteter i jeuDAN Bygningsservice as for kr. 1,6 mio. jeuDAN Bygningsservice as udfører vedligehold og renovering af koncernens ejendomme og eksterne ejendomme. Aktiviteterne er overført til Jeudan Byg A/S (tidl. jeuDAN Ejendomsadministration as).

I forbindelse med sammenlægningen blev samtlige 39 ejendomme tilhørende jeuDAN-Koncernen og samtlige danske ejendomme tilhørende EEC-Koncernen vurderet af 2 uafhængige valuarer og statsaut. ejendomsmæglere.

jeuDAN-Koncernens 39 ejendomme med et samlet etageareal på ca. 133.000 m<sup>2</sup> blev vurderet til en samlet markedsværdi på ca. kr. 490 mio. svarende til ca. kr. 3.700 pr. m<sup>2</sup>.

Sammenlægningen indebar således at Jeudan A/S erhvervede 37 boligudlejningsejendomme og 2 kontorejendomme for i alt ca. kr. 490 mio., samt aktiviteterne i jeuDAN Bygningsservice as og jeuDAN Ejendomsadministration as for i alt ca. kr. 2,3 mio.

Sammenlægningen, der er gennemført i 2. halvår 1999, er forløbet planmæssigt og Selskabet er nu påbegyndt realisering af stordriftsfordelene.

Sammenlægningsomkostningerne har udgjort knap kr. 4,0 mio.

## KOMMENTARER TIL REGNSKABET FOR DET FORLØBNE ÅR

---

### Forvaltning

Selskabet opnåede i 1999 en betydelig udvidelse af antallet af ejendomme i forvaltning.

I 1. kvartal 1999 overtog Selskabet en større administrationsvirksomhed på Frederiksberg og administrationen af en række større kontorejendomme. I samme periode indgik Selskabet aftale om overtagelse af administrationen og driften af det børsnoterede ejendomsselskab Theodor Ejendomsinvest A/S.

Herefter varetager Selskabet nu forvaltning af 25 kontorejendomme og 47 boligudlejningsejendomme med et samlet areal på ca. 130.000 m<sup>2</sup> samt godt 500 ejerlejligheder/andelsboliger.

### Aktieemission 1999

I december 1999 gennemførte Selskabet en kontant emission af 2,3 mio. stk. aktier til kurs 130. Emissionen blev fuldtægtet og tilførte Selskabet et nettoprovenue på kr. 286,7 mio.

Efter emissionen er Selskabets aktiekapital sammensat af 3.800.000 stk. aktier à kr. 100,00 pr. aktie.

Baggrunden for emissionen var sammenlægningen af EEC-Koncernen og jeuDAN-Koncernen, som blev meddelt Københavns Fondsbørs den 27. august 1999. Ca. kr. 200 mio. af emissionens provenue indgik som delvis finansiering i forbindelse med erhvervsen.

Yderligere var baggrunden et ønske om fortsat at udbygge den eksisterende ejendomsportefølje indenfor kontor- og boligudlejningsejendomme og ca. kr. 100 mio. af kapitaludvidelsen var afsat til fremtidige investeringer, hvorved Selskabets investeringskapacitet efter emissionen udgjorde ca. kr. 0,5 mia.

### Resultatopgørelse

Den samlede omsætning i 1999 udgjorde kr. 141,1 mio., hvoraf lejeindtægter fra investeringsejendomme udgjorde kr. 108,3 mio. Lejeindtægter er i 1999 forøget med 84%. Væksten kan henføres til:

- ejendomsinvesteringerne i 1999
- køb af Jeudan Byg A/S
- forøgelse af forvaltningsindtægterne
- de årlige lejereguleringer, som ved en inflation på 2,5% udgør ca. kr. 2 mio. årligt
- fuld effekt af ejendomsinvesteringer foretaget i 1998
- en fortsat høj udlejningsprocent, som 31.12. udgør 99,3% (1.2.2000: 99,6%)

Udlejningssituationen for erhvervsnejendomme i Danmark er fortsat tilfredsstillende og er medvirkende til at Selskabet kan fastholde en høj udlejningsprocent på kontorlokaler. Efterspørgslen på boligejemål overstiger fortsat udbuddet betydeligt og sikrer i praksis en 100% udlejning af boligejendommene.

Udviklingen i ejendommenes driftsudgifter følger det forøgede aktivitetsniveau og udvikler sig generelt tilfredsstillende. For erhvervsnejendomme udviser driftsudgifterne relativt et mindre fald, hvilket er begrundet i forøget effektivitet og stordriftsfordele. Næsten samtlige boligejendommene er under de særlige regler for omkostningsbestemt leje og indeholder en markant anden omkostningsstruktur, der afspejler en noget højere omkostningsandel af lejen end erhvervsnejendomme. Tilgangen af boligejendomme i 1999 er således den primære årsag til driftsudgifternes relative stigning.

Det samlede bruttoresultat steg i 1999 til kr. 90,2 mio. svarende til en vækst på 68%.

Administrationsomkostningerne udgjorde i 1999 6,8% af den samlede omsætning mod 4,9% i 1998. Boligejendomme indeholder langt flere lejere pr. ejendom end erhvervsnejendomme, hvilket medfører flere medarbejdere i den samlede administration i forhold til omsætningen. Hertil kommer at sammenlægningen af de 2 virksomheder fysisk skete den 1. november 1999 og rationaliseringsgevinster som følge af sammenlægningen vil først vise sig i løbet af år 2000.

Resultat før finansielle udgifter udgjorde i 1999 kr. 80,7 mio. mod kr. 50,4 mio. i 1998, svarende til en vækst på 60%. Udviklingen i resultat før finansielle udgifter er bl.a. et udtryk for udviklingen i

## KOMMENTARER TIL REGNSKABET FOR DET FORLØBNE ÅR

---

ejendommens nettoresultat (nettoafkast) og har derfor nøje sammenhæng med værdiregulering af ejendommene.

Finansielle udgifter udgjorde netto i 1999 kr. 47,0 mio. mod kr. 33,8 mio. i 1998. Der er tale om en relativ beskedent stigning i forhold til Selskabets betydelige investeringer og aktivitetsforøgelse i 1999. Årsagen er dels en forøget soliditet fra 25,3% i 1998 til 31,5% i 1999 og dels omlægning af lån til lavere rente i april og august 1999.

Resultat før kurs- og værdireguleringer udgør herefter kr. 33,7 mio., hvilket svarer til en vækst på godt 100% sammenlignet med 1998. Resultatet svarer til en forrentning af den gennemsnitlige egenkapital i 1999 på 9,2% (1998: 9,5%).

Boligejendomme har et noget lavere markedsafkast end erhvervsjendomme, ca. 5% p.a. mod ca. 8% p.a. svarende til en forskel på knap 40%, der begrundes med boligejendommens udlejningssikkerhed og muligt lejepotentiale. På trods af Selskabets forøgelse af ejendomsinvesteringerne på 50% (kr. 500 mio.) i aktiver (boligejendommene) med et afkast på 40% mindre end den eksisterende portefølje primo 1999 (kr. 1 mia.), er det lykkedes at fastholde et primært resultat (resultat før kurs- og værdireguleringer) på knap 10% af den gennemsnitlige egenkapital. Netop dette nøgletal udtrykker rentabiliteten i kernevirkigheden, hvor der ses bort fra midlertidige salg af ejendomme samt kurs- og værdireguleringer.

Årets kursreguleringer sammensætter sig således:

	t.kr.
Kurstab ved salg af obligationer	- 975
Kursregulering obligationer og aktier	282
Tilbageførsel af nedskrivning pantebrev	179
Kurstab ved låneomlægninger	- 33
Kursgevinst ved låneomlægninger	<u>6.407</u>
I alt	5.860

Kurstab ved salg af obligationer vedrører salg af en obligationsbeholdning i Jeudan VI A/S i efteråret 1999. Obligationsbeholdningen indgik i dette selskabs balance pr. 30. juni 1999 i forbindelse med sammenlægningen, men matchede ikke Jeudan-Koncernens investeringspolitik. Beholdningen er derfor afhændet i efteråret 1999.

Kursgevinst ved låneomlægning vedrører primært en låneomlægning i Jeudan VI A/S i august måned i forbindelse med tilpasning af finansieringsstrukturen i Jeudan VI A/S.

Værdiansættelsen af Selskabets ejendomme ultimo 1999 resulterede i en nettoopskrivning på kr. 41,5 mio. svarende til en forøgelse på ca. 3% af den gennemsnitlige bogførte værdi i 1999.

Selskabet solgte 2 ejendomme i 1999, Halmstadsgade 2 i Århus og Torvegade 16 i Vejen, der medførte en nettogevinst på kr. 1,3 mio. i forhold til den bogførte værdi primo 1999. I forhold til de oprindelige anskaffelsessummer udgør gevinsten kr. 2,8 mio. Forskellen mellem disse to gevinstopgørelser skyldes positive værdireguleringer siden anskaffelsen.

Resultatet før skat udgør i 1999 kr. 82,3 mio. sammenlignet med kr. 49,3 mio. i 1998, svarende til en vækst på knap 70%. Resultatet svarer til en forrentning af den gennemsnitlige egenkapital på 15,9% (1998: 19,5%).

Selskabet har afsat skat med kr. 23,9 mio. Heraf udgør udskudt skat kr. 24,5 mio. og aktuel skat kr. - 0,6 mio. efter regulering af tidligere år med kr. 1,5 mio.

Resultatet efter skat udgør kr. 58,4 mio. sammenlignet med kr. 33,9 mio. i 1998, svarende til en forøgelse på 72%.

Resultatet svarer til Selskabets forventninger, som beskrevet i Selskabets børsprospekt fra december måned 1999.

Bestyrelsen anser resultatet for 1999 for tilfredsstillende.

## KOMMENTARER TIL REGNSKABET FOR DET FORLØBNE ÅR

---

Selskabets udbyttepolitik er, at ca. 1/3 af resultat før kurs- og værdireguleringer udloddes. Bestyrelsen vil derfor foreslå at udbyttet forhøjes med 20% til kr. 6,00 pr. aktie mod kr. 5,00 pr. aktie i 1998, hvilket svarer til 27% af resultat før kurs- og værdireguleringer.

Udbyttet udbetales på 1.510.000 stk. aktier. Der udbetales ikke udbytte på de nye aktier fra december 1999, jfr. børsprospektet.

### Balancen

#### Aktiver

De gennemførte investeringer og værdireguleringen ultimo 1999 forøgede den samlede balance ultimo 1999 til kr. 1.685 mio. sammenlignet med kr. 772 mio. i 1998. Forøgelsen svarer til en vækst på 118%.

Goodwill kr. 0,9 mio. vedrører goodwill fra købet af Jeudan Byg A/S. Købet af en administrationsvirksomhed i foråret 1999 er udgiftsført.

Forøgelsen af investeringsejendomme til kr. 1.499 mio. kan primært henføres til sammenlægningen med jeuDAN-Koncernen, erhvervelsen af kontortårnene i PARKEN samt den foretagne værdiregulering.

I forbindelse med finansieringen af erhvervelsen i 1999, herunder den gennemførte emission i december måned har selskabet styrket sine likvide beholdninger, bl.a. ved etablering af en obligationsbeholdning.

Selskabets kontante indestående er forøget til t.kr. 74.059 mod t.kr. 515 i 1998.

Selskabets samlede likviditet udgør pr. 31.12.1999

	Mio. kr.
Kontante frie midler	73,6
Trækningsrettigheder på driftskreditter	89,2
Obligationsbeholdning	<u>81,8</u>
I alt	244,6

Heraf forventes en del anvendt til yderligere ejdomsinvesteringer i år 2000, men likviditetsberedskabet vi blive fastholdt på min. kr. 100 mio.

#### Passiver

Udviklingen i Selskabets passiver er naturligt præget af sammenlægningen i 2. halvår 1999, finansiering af kontortårnene i PARKEN og den gennemførte emission.

Egenkapitalandelen pr. 31.12.1999 udgør 31,5%, hvilket er 6,5% over Selskabets målsætning på 25%. Dette svarer til en investeringskapacitet på ca. kr. 500 mio., som forventes udnyttet i år 2000.

Selskabets langfristede gæld udgjorde ultimo 1999 kr. 919 mio. mod kr. 497 mio. i 1998.

Udskudt skat udgjorde ultimo 1999 kr. 74,4 mio. mod kr. 22,7 mio. i 1998. Hensættelser til vedligeholdelse udgør i alt kr. 30,1 mio..

#### Værdireguleringen ultimo 1999

Værdiansættelsen af Selskabets ejendomme til markedsværdi ultimo 1999 medførte en positiv værdiregulering på kr. 41,5 mio. svarende til en stigning på ca. 3%. Værdireguleringen fordeler sig således:

## KOMMENTARER TIL REGNSKABET FOR DET FORLØBNE ÅR

---

	Antal m <sup>2</sup>	Bogført værdi før regulering Mio. kr.	Opskriv- ning Mio. kr.	Nedskriv- ning Mio. kr.	Bogført værdi efter regulering Mio. kr.
Kontorejendomme	106.737	930,4	51,1	-8,5	973,0
Boligejendomme	137.614	513,7	0,0	-1,1	512,6
I alt	244.351	1.444,1	51,1	-9,6	1.485,6

For så vidt angår ejendomme, som Selskabet ejede ved udgangen af 1998, er værdiansættelsen foretaget på grundlag af helt uændrede afkastkrav, der gennemsnitlig svarer til de eksterne vurderinger i juni måned 1999. For så vidt angår tilkøbte ejendomme er værdiansættelsen foretaget på grundlag af de eksterne vurderinger i juni måned 1999.

### Kontorejendomme

Den foretagne værdiansættelse har resulteret i en opskrivning på kr. 51,1 mio. og nedskrivning på kr. 8,5 mio.

Opskrivningen kan primært henføres til det forbedrede driftsresultat og de eksterne vurderinger af kontortårnene i PARKEN. Hertil kommer genudlejning af ledige lokaler samt de løbende lejereguleringer.

Nedskrivningerne kan henføres til genudlejning til en lavere leje samt Selskabets vurdering af, at den betalte leje overstiger markedslejen i enkelte ejendomme.

Det gennemsnitlige afkast for samtlige kontorejendomme udgør 7,8% p.a.

### Boligejendomme

Der er ikke foretaget værdiregulering af de i 1999 nyindkøbte boligejendomme. Nedskrivningen på kr. 1,1 mio. vedrører boligejendommene i Jylland, der ikke er underlagt Boligreguleringsloven og skyldes i al væsentlighed en mindre reduceret leje.

Det gennemsnitlige afkast for boligejendomme udgør 5,0% p.a.

Det er ledelsens opfattelse, at der i forhold til de nuværende markedsforhold fortsat er tale om en forsigtig værdiansættelse af Selskabets ejendomme.

### Fremtidsudsigter

#### Køb af Frydenlund Company Park.

Den 8. marts 2000 indgik Selskabet aftale med Superfos A/S om køb af ejendomskomplekset Frydenlund Company Park i Vedbæk. Den samlede købesum udgør kr. 200 mio. med overtagelse den 1. marts 2000. Der henvises til fondsårsmeddelelse nr. 40 af dags dato.

### År 2000

#### Omsætning og resultat

Selskabet forventer fortsat kraftig vækst i år 2000, begrundet i de foretagne investeringer, fortsat stor efterspørgsel på kontor- og boligejemål samt en fortsat investeringsaktivitet.

Jeudan-Koncernens samlede omsætning forventes i år 2000 at udgøre godt kr. 210 mio., svarende til en vækst på ca. 50%.

## **KOMMENTARER TIL REGNSKABET FOR DET FORLØBNE ÅR**

---

Resultat før kurs- og værdireguleringer forventes forøget med 50% til ca. kr. 45-50 mio. mod ca. kr. 33 mio. i 1999. Resultatet før kurs- og værdireguleringer forventes således at leve op til Selskabets målsætning på 8% - 10% af den gennemsnitlige egenkapital.

Med de nuværende markedsforhold for kontor- og boligejendomme forventes positive værdireguleringer i år 2000.

Selskabet fører p.t. forhandlinger om køb af kontorejendomme for i alt kr. 200 mio. Disse forhandlinger forventes afsluttet i 1. halvår 2000 og vil bidrage positivt til Selskabets indtjening i år 2000.

### **Transaktioner med nærtstående parter**

Ved sammenlægningen af EEC-Koncernen og jeuDAN-Koncernen var direktør Jens Erik Udsen 100% ejer af de sælgende selskaber.

Jens Erik Udsen er medlem af bestyrelsen i Jeudan A/S (tidligere Ejendomsselskabet EEC A/S), ligesom Jeudans bestyrelsesformand, advokat Niels Heering, var formand for bestyrelserne for de sælgende selskaber.

De primære aktiver i de overdragne selskaber, ejendomme, er vurderet af to uafhængige valuarer. Overdragelsen er gennemført til markedspris og på markedsmæssige vilkår, og det er alene disse vurderinger, der har dannet grundlag for fastsættelsen af overdragelsessummen.

Selskabet har optaget lån hos banker og realkreditselskaber, som er aktionærer i Selskabet. Det er Selskabets opfattelse, at låneaftalerne er indgået på markedsvilkår.

### **Efter 31.12.1999**

Der er efter 31.12.1999 ikke indtruffet andre begivenheder, der ikke er nævnt i nærværende beretning og regnskab, som efter ledelsens opfattelse påvirker bedømmelsen af Selskabets økonomiske stilling.

### **Kvartalsmeddelelser**

Med virkning fra år 2001 forventer Selskabet at offentliggøre kvartalsrapporter.

### **Generalforsamling**

Selskabet afholder generalforsamling onsdag den 12. april 2000 i PARKEN.

Selskabets trykte årsregnskab for 1999 forventes at foreligge den 4. april 2000.

## ANVENDTE REGNSKABSPRINCIPPER

---

### Generelt

Årsregnskabet for 1999 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven og god dansk regnskabskik, herunder gældende danske vejledninger og de af Københavns Fondsbørs fastlagte retningslinier for børsnoterede selskaber. Der er med nedenstående undtagelse ikke sket ændring i anvendt regnskabspraksis i forhold til tidligere år.

Anvendt regnskabspraksis for eksterne værdipapirer er ændret fra:

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

Værdipapirer opføres til markedsværdien. Ændring i markedsværdien føres over resultatopgørelsen. Nettoopskrivninger bindes i posten opskrivningshenslæggelser under egenkapitalen.

Ændring af anvendt regnskabspraksis har påvirket resultat før skat for 1999 positivt med t.kr. 639, samt påvirket balancen positivt med t.kr. 639. Ændring af anvendt regnskabspraksis har ikke påvirket sammenligningstallene for 1998.

### Omsætning

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

Igangværende arbejder indregnes efter produktionskriteriet, hvilket bevirker at indtægter og udgifter medtages i resultatopgørelsen i takt med arbejdets udførelse.

### Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill opføres til anskaffelsespris og afskrives over 5 år.

### Materielle anlægsaktiver

Selskabets grunde og bygninger er opført til markedsværdi. Betydende ændringer i markedsværdien føres over resultatopgørelsen. Nettoopskrivninger efter skat bindes i posten opskrivningshenslæggelser 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 9.200 kr. er udgiftsført i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

Værdipapirer opføres til markedsværdien. Ændring i markedsværdien føres over resultatopgørelsen. Nettoopskrivninger bindes i posten opskrivningshenslæggelser under egenkapitalen.

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 Jeudan A/S stemmer herefter overens med koncernregnskabet.

## **ANVENDTE REGNSKABSPRINCIPPER**

---

### **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 transaktionstidspunktet. 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.

For de sambeskattede selskaber afsættes der fuld skat i moderselskabet.

### **Hensættelser**

Udover udskudt skat indgår der vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til Lejeloven og Lov om midlertidig regulering af boligforholdene samt hensættelser til istandsættelse, der udgiftsføres i resultatopgørelsen og hensættes i balancen.

### **Pengestrømsopgørelse**

Ved udarbejdelsen af pengestrømsopgørelse er der taget udgangspunkt i den indirekte metode.

## BILAG 1: RESULTATOPGØRELSE (Beløb i t.kr.)

RESULTATOPGØRELSE	KONCERN		MODERSELSKAB	
	1999	1998	1999	1998
<b>Omsætning</b>	<b>141.068</b>	<b>68.265</b>	<b>77.976</b>	<b>51.082</b>
Driftsudgifter	<u>-50.839</u>	<u>-14.454</u>	<u>-15.268</u>	<u>-13.438</u>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>90.229</b>	<b>53.811</b>	<b>62.708</b>	<b>37.644</b>
Administrationsudgifter	<u>-9.540</u>	<u>-3.368</u>	<u>-8.978</u>	<u>-3.253</u>
<b>Resultat før kapitalandele</b>	<b>80.689</b>	<b>50.443</b>	<b>53.730</b>	<b>34.391</b>
Resultat i datterselskab	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>21.730</u>	<u>22.059</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>80.689</b>	<b>50.443</b>	<b>75.460</b>	<b>56.450</b>
Renteindtægter og lignende indtægter	4.462	918	1.171	1.482
Renteudgifter og lignende udgifter	<u>-51.462</u>	<u>-34.767</u>	<u>-40.839</u>	<u>-29.077</u>
<b>Resultat før kurs- og værdiregulering</b>	<b>33.689</b>	<b>16.594</b>	<b>35.792</b>	<b>28.855</b>
Kursgevinst netto	5.860	0	1.997	0
Gevinst ved salg af ejendomme netto	1.303	0	0	0
Regulering ejendomme til markedsværdi	<u>41.450</u>	<u>32.708</u>	<u>42.550</u>	<u>13.947</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>82.302</b>	<b>49.302</b>	<b>80.339</b>	<b>42.802</b>
Skat af årets resultat	<u>-23.946</u>	<u>-15.343</u>	<u>-21.983</u>	<u>-8.843</u>
<b>ÅRETS NETTORESULTAT</b>	<b><u>58.356</u></b>	<b><u>33.959</u></b>	<b><u>58.356</u></b>	<b><u>33.959</u></b>

### RESULTAT DISPONERING:

#### Til disposition:

Overført fra sidste år	17.783	7.297
Udlodning af udbytte fra datterselskaber	13.514	15.620
Årets overskud	<u>58.356</u>	<u>33.959</u>
	<b><u>89.653</u></b>	<b><u>56.876</u></b>

#### Der foreslås anvendt således:

Opskrivningshenlæggelse	29.066	9.484
Henlæggelse til datterselskabsreserve	21.730	22.059
Regulering af reserve for egne aktier	3.728	0
Udlodning af udbytte	9.060	7.550
Overført til næste år	<u>26.069</u>	<u>17.783</u>
	<b><u>89.653</u></b>	<b><u>56.876</u></b>

**BILAG 2: BALANCE (Beløb i t.kr.)**

<b>AKTIVER</b>	<b>KONCERN</b>		<b>MODERSELSKAB</b>	
	<u>31/12 1999</u>	<u>31/12 1998</u>	<u>31/12 1999</u>	<u>31/12 1998</u>
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>				
Goodwill	<u>900</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>900</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				
Investeringsejendomme	1.498.752	752.795	859.934	592.733
Maskiner og inventar	<u>4.024</u>	<u>1.475</u>	<u>3.680</u>	<u>1.475</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.502.776</u></b>	<b><u>754.270</u></b>	<b><u>863.614</u></b>	<b><u>594.208</u></b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>				
Kapitalandele i datterselskaber	0	0	380.231	65.857
Aktier	4.045	265	4.045	265
Obligationer	81.794	0	81.792	0
Pantebreve	<u>0</u>	<u>2.202</u>	<u>0</u>	<u>2.202</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>85.839</u></b>	<b><u>2.467</u></b>	<b><u>466.068</u></b>	<b><u>68.324</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.589.515</u></b>	<b><u>756.737</u></b>	<b><u>1.329.682</u></b>	<b><u>662.532</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>				
Indestående Grundejernes Investeringsfond	9.672	703	753	532
Igangværende ombygninger	5.547	0	1.449	0
Debitorer	4.467	0	1.329	0
Salgsbeholdning ejendomme	0	12.301	0	0
Tilgodehavende hos lejere	1.113	1.033	1.033	991
Tilgodehavende hos datterselskab	0	0	17.061	9.227
Tilgodehavende udbytte	0	0	13.514	15.620
Andre tilgodehavender	<u>478</u>	<u>1.005</u>	<u>135</u>	<u>1.006</u>
Tilgodehavender i alt	21.277	15.042	35.274	27.376
Likvide beholdninger	<u>74.059</u>	<u>515</u>	<u>70.573</u>	<u>347</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>95.336</u></b>	<b><u>15.557</u></b>	<b><u>105.847</u></b>	<b><u>27.723</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>1.684.851</u></b>	<b><u>772.294</u></b>	<b><u>1.435.529</u></b>	<b><u>690.255</u></b>

**BILAG 2: BALANCE (Beløb i t.kr.)**

<b>PASSIVER</b>	<b>KONCERN</b>		<b>MODERSELSKAB</b>	
	<u>31/12 1999</u>	<u>31/12 1998</u>	<u>31/12 1999</u>	<u>31/12 1998</u>
<b>Egenkapital</b>				
Aktiekapital	380.000	151.000	380.000	151.000
Overkurs ved emission	60.770	3.070	60.770	3.070
Opskrivningshenslæggelse	49.544	22.242	38.550	9.484
Valutakursregulering	234	234	234	234
Datterselskabsreserve	0	0	22.179	13.963
Reserve for egne aktier	3.757	28	3.757	28
Overført resultat	<u>37.255</u>	<u>18.988</u>	<u>26.070</u>	<u>17.783</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>531.560</u></b>	<b><u>195.562</u></b>	<b><u>531.560</u></b>	<b><u>195.562</u></b>
<b>Hensættelser</b>				
Hensat til vedligeholdelse	30.144	8.918	8.601	8.572
Udskudt skat	<u>74.405</u>	<u>22.692</u>	<u>33.129</u>	<u>11.788</u>
<b>Hensættelser i alt</b>	<b><u>104.549</u></b>	<b><u>31.610</u></b>	<b><u>41.730</u></b>	<b><u>20.360</u></b>
<b>Langfristet gæld</b>				
Danske realkreditlån	632.719	309.015	369.227	243.839
Tyske realkreditlån	30.128	30.513	30.128	30.513
Banklån	209.233	139.867	153.100	122.267
Deposita	<u>46.963</u>	<u>18.079</u>	<u>17.401</u>	<u>13.874</u>
<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b><u>919.043</u></b>	<b><u>497.474</u></b>	<b><u>569.856</u></b>	<b><u>410.493</u></b>
<b>Kortfristet gæld</b>				
Kortfristet del af langfristet gæld	31.419	16.026	18.198	11.516
Bankgæld	59.813	18.199	59.750	18.199
Igangværende arbejder	716	0	0	0
Modtagne forudbetalinger fra lejere	3.972	1.720	1.410	1.528
Gæld til datterselskaber	0	0	190.533	20.112
Udbytte for regnskabsåret	9.060	7.550	9.060	7.550
Selskabsskat	1.232	0	648	0
Anden gæld	<u>23.487</u>	<u>4.153</u>	<u>12.784</u>	<u>4.935</u>
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b><u>129.699</u></b>	<b><u>47.648</u></b>	<b><u>292.383</u></b>	<b><u>63.840</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>1.684.851</u></b>	<b><u>772.294</u></b>	<b><u>1.435.529</u></b>	<b><u>690.255</u></b>

**BILAG 3: PENGESTRØMSOPGØRELSE (Beløb i t.kr.)**

<b>PENGESTRØMSOPGØRELSE</b>	<b>KONCERN</b>	
	<u>1999</u>	<u>1998</u>
<b>Finansiering fra driftsmæssige aktiviteter</b>		
Resultat før skat	82.302	49.302
Korrekktioner for at afstemme årets overskud til likvide midler:		
Regnskabsmæssige afskrivninger	2.506	1.382
Regulering ejendomme til markedsværdi	-41.450	-32.708
Nedskrivning af låneomk. og inventar	760	0
Kursregulering aktier, obligationer og pantebreve	-429	63
Stigning/fald i:		
Tilgodehavender	-10.575	-291
Hensat til istandsættelser	-380	7.865
Deposita	4.553	5.545
Anden gæld og periodeafgrænsningsposter m.v.	<u>22.302</u>	<u>-3.491</u>
<b>Finansiering fra driftsmæssige aktiviteter i alt</b>	<b><u>59.589</u></b>	<b><u>27.667</u></b>
<b>Betaling for investeringsaktiviteter</b>		
Goodwill netto	-1.000	0
Investeringsejendomme netto	-706.813	-169.929
Maskiner og inventar netto	-3.433	-908
Aktier, obligationer og pantebreve netto	<u>-82.937</u>	<u>-2.257</u>
<b>Betaling for investeringsaktiviteter i alt</b>	<b><u>-794.183</u></b>	<b><u>-173.094</u></b>
<b>Finansieringsaktiviteter</b>		
Aktieemission	286.700	42.070
Salgsbeholdning ejendomme	12.301	4.838
Optagelse / indfrielse (-) af lån netto:		
Realkredit	360.527	81.095
Banklån	73.000	27.138
Afdrag på lån:		
Realkreditlån	-21.790	-8.455
Banklån	-3.633	-2.587
Pantebreve	0	35
Indstående GI, samt henlæggelse §22, §18 og §18b ved køb af datterselskab	28.933	0
Hensat aktuel- og udskudt skat ved køb af datterselskaber	28.993	0
Skyldigt deposita ved køb af datterselskaber	24.331	0
Udlodning af udbytte for 1998	-7.550	0
Likvide midler som er deponeret eller pantsat	-466	138
Ændring kassekredit maksimum	<u>85.000</u>	<u>30.500</u>
<b>Finansieringsaktiviteter i alt</b>	<b><u>851.058</u></b>	<b><u>174.772</u></b>
<b>Nettoændring i alt</b>	<b>116.464</b>	<b>29.345</b>
Likviditetsberedskab primo inklusiv trækingsrettigheder	<u>46.316</u>	<u>16.971</u>
<b>Likviditetsberedskab ultimo inklusiv trækingsrettigheder</b>	<b><u>162.780</u></b>	<b><u>46.316</u></b>
<b>Afstemning til regnskabet:</b>		
Kassekredit maksimum	149.000	64.000
Likvide beholdninger ifølge regnskab	74.059	515
Likvide midler som er deponeret eller pantsat	-466	0
Træk på kassekreditter	<u>-59.813</u>	<u>-18.199</u>
<b>Likviditetsberedskab ultimo inklusiv trækingsrettigheder</b>	<b><u>162.780</u></b>	<b><u>46.316</u></b>

**BILAG 4: MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER KONCERN (Beløb i t.kr.)**

KONCERN	Udlejnings- ejendomme	Installatio- ner og sær- indretninger	Låne- omkost- ninger	Investe- ringsejen- domme i alt	Maskiner og inventar
<b>Anskaffelsespriser 1/1</b>	<b>706.508</b>	<b>4.027</b>	<b>12.475</b>	<b>723.010</b>	<b>2.573</b>
Tilgang i årets løb	714.783	2.356	3.742	720.881	4.414
Afgang i årets løb	-12.364	0	-964	-13.328	-1.078
<b>Anskaffelsespriser 31/12</b>	<b>1.408.927</b>	<b>6.383</b>	<b>15.253</b>	<b>1.430.563</b>	<b>5.909</b>
<b>Valutakursregulering 1/1</b>	<b>-269</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-269</b>	<b>0</b>
Regulering i årets løb	-24	0	0	-24	0
<b>Valutakursregulering 31/12</b>	<b>-293</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-293</b>	<b>0</b>
<b>Opskrivning 1/1</b>	<b>65.749</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>65.749</b>	<b>0</b>
Regulering i årets løb	49.950	0	0	49.950	0
Afgang opskrivning	-1.493	0	0	-1.493	0
<b>Opskrivning 31/12</b>	<b>114.206</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>114.206</b>	<b>0</b>
<b>Nedskrivning 1/1</b>	<b>33.041</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33.041</b>	<b>0</b>
Regulering i årets løb	8.500	0	0	8.500	0
<b>Nedskrivning 31/12</b>	<b>43.541</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>43.541</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerede afskrivninger 1/1</b>	<b>0</b>	<b>1.474</b>	<b>1.180</b>	<b>2.654</b>	<b>1.098</b>
Årets afskrivninger	0	681	928	1.609	797
Afgang i årets løb	0	0	-80	-80	-10
<b>Akkumulerede afskrivninger 31/12</b>	<b>0</b>	<b>2.155</b>	<b>2.028</b>	<b>4.183</b>	<b>1.885</b>
<b>Bogført værdi 31/12 1999</b>	<b>1.481.299</b>	<b>4.228</b>	<b>13.225</b>	<b>1.498.752</b>	<b>4.024</b>
<b>Bogført værdi 31/12 1998</b>	<b>738.947</b>	<b>2.553</b>	<b>11.295</b>	<b>752.795</b>	<b>1.475</b>

Den offentlige vurdering af koncernens danske ejendomme udgør t.kr. 1.098.718. Den bogførte værdi af koncernens danske ejendomme andrager t.kr. 1.451.501.

Til sikkerhed for obligationslån og tyske prioritetslån er der i koncernens ejendomme tinglyst pantsikkerhed for t.kr 682.396 og for t.D-mark 17.350.

Til sikkerhed for øvrige gældsforpligtelser er der i koncernens ejendomme tinglyst ejerpantebreve på t.kr 265.552, skadesløsbreve på t.kr 188.000 og Grundschuldbriefe på t.D-mark 2.520.

## BILAG 5: EGENKAPITALFORKLARING (Beløb i t.kr.)

Aktiekapitalen består af 3.800.000 stk. aktier á kr. 100,-.

	KONCERN	MODERSELSKAB
<b>Aktiekapital 1/1</b>	<b>151.000</b>	<b>151.000</b>
Aktieemission	<u>229.000</u>	<u>229.000</u>
<b>Aktiekapital 31/12</b>	<b><u>380.000</u></b>	<b><u>380.000</u></b>
<b>Overkurs ved emission 1/1</b>	<b>3.070</b>	<b>3.070</b>
Aktieemission	68.700	68.700
Omkostninger ved emission modregnet i overkurs	<u>-11.000</u>	<u>-11.000</u>
<b>Overkurs ved emission 31/12</b>	<b><u>60.770</u></b>	<b><u>60.770</u></b>
<b>Opskrivning 1/1</b>	<b>22.242</b>	<b>9.484</b>
Opskrivning ejendomme	27.918	34.714
Nedskrivning ejendomme	-748	-5.780
Opskrivning finansielle anlægsaktiver	<u>132</u>	<u>132</u>
<b>Opskrivning 31/12</b>	<b><u>49.544</u></b>	<b><u>38.550</u></b>
<b>Valutakursregulering 1/1</b>	<b>234</b>	<b>234</b>
Regulering i året	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Valutakursregulering 31/12</b>	<b><u>234</u></b>	<b><u>234</u></b>
<b>Datterselskabsreserve 1/1</b>	<b>0</b>	<b>13.963</b>
Regulering i året	0	21.730
Udlodning af udbytte fra datterselskaber	<u>0</u>	<u>-13.514</u>
<b>Datterselskabsreserve 31/12</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>22.179</u></b>
<b>Reserve for egne aktier 1/1</b>	<b>28</b>	<b>28</b>
Regulering i året	<u>3.729</u>	<u>3.729</u>
<b>Reserve for egne aktier 31/12</b>	<b><u>3.757</u></b>	<b><u>3.757</u></b>
<b>Overført resultat 1/1</b>	<b>18.988</b>	<b>17.783</b>
Årets resultat	58.356	58.356
Overført til opskrivningshenlæggelse	-27.301	-29.065
Overført til datterselskabsreserve	0	-21.729
Overført til reserve for egne aktier	-3.728	-3.729
Udlodning af udbytte fra datterselskaber	0	13.514
Udlodning af udbytte	<u>-9.060</u>	<u>-9.060</u>
<b>Overført resultat 31/12</b>	<b><u>37.255</u></b>	<b><u>26.070</u></b>