



Halvårsrapport 2010



EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S



Indhold

- 03 Oplysninger om selskabet
- 04 Ledespåtegning
- 05 Ledelsesberetning
- 09 Anvendt regnskabspraksis
- 12 Sammendrag, hoved- og nøgletal



Oplysninger om selskabet

Selskabets profil

EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S er et selskab, der investerer i ejendomme beliggende i Tyskland. Investeringsstrategien i selskabet bygger på en initial investering i udvalgte områder i Berlin, men giver mulighed for investering i andre større byer i Tyskland.

Selskabet fokuserer på, at investere i mindre og mellemstore ejendomme - gerne med udviklingspotentiale - beliggende i byområder med et højt aktivitetsniveau. Ejendommene vil således være eksklusive, relativt bekvemmelige og velbeliggende.

Navn og hjemsted

EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S
Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens
Cvr.nr.: 30557751

Regnskabsår

1. januar til 31. december.

Bestyrelse

Per Wraa (formand)
Knud Lomborg (næstformand)
Thorkild Steen Sørensen

Direktion

Adm. direktør, Thorkild Steen Sørensen

Revision

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Søren Frichs Vej 38A
8230 Åbyhøj

Administration

EgnsINVEST Management A/S
Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens

Finansiell formidler

EgnsINVEST Capital Fondsmæglerselskab A/S
Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens

Aktionærer i henhold til aktieselskabslovgivningen §28b pr. 30.06.2010

Spørekassen Kronjylland
Rolf Barfoed A/S

Kursfastsættelse og indre værdi

Selskabet er optaget til handel på OMX Den Nordiske Børs, First North.

Selskabets hjemmeside: www.egnsinvest.dk

Certified Advisor

Advizer K/S
Dalgas Avenue 48
8000 Århus C

(Certified Advisor har ingen aktiebesiddelse i selskabet)



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har aflagt halvårsrapport for regnskabsperioden 1. januar 2010 til 30. juni 2010.

Halvårsrapporten er aflagt i henhold til årsregnskabsloven samt i overensstemmelse med krav til halvårsrapporter for selskaber noteret på First North.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom halvårsrapporten efter vores opfattelse indeholder de oplysninger, der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at halvårsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter fra 1. januar 2010 frem til 30. juni 2010.

Halvårsrapporten er ikke revideret.

Horsens, den 30. august 2010

Direktionen:

Thorkild Steen Sørensen

Bestyrelsen:

Per Wraa
formand

Knud Lomborg
næstformand

Thorkild Steen Sørensen



Ledelsesberetning

Selskabets profil

Selskabets formål er at erhverve og administrere investeringsejendomme i Berlin.

Udvikling i økonomiske aktiviteter og forhold

Udviklingen i Berlin er præget af en forsigtig optimisme, og der er stigende efterspørgsel på gode lejemål. Der er fortsat en meget begrænset omsætning af ejendomme, og der er ikke registreret en negativ prisudvikling i de eftertragtede områder.

Selskabets har som nævnt i årsrapporten for 2009, udtaget 3 ejendomme til renovering og udnyttelse af tageeta-ger, og dette arbejde er påbegyndt i indeværende år. I forbindelse med dette arbejde genudlejes ledige lejemål ikke i disse ejendomme, før renoveringen af ejendommen er tilendebragt. Lejeindtægten vil stige i de nyrenoverede lejligheder, ligesom det øgede antal kvm. giver øget indtjening i de kommende år, og samlet set vil påvirke selskabets drift positivt.

Resultatet i første halvår har en negativ afvigelse som følge af mindre lejeindtægt. Dette skyldes bl.a. at det ikke markedsmæssigt har været forsvarligt at foretage planlagte lejestigninger. Hertil kommer forøgede vedligeholdelsesomkostninger, i det væsentligste forårsaget af skader forårsaget af vintervejret. Halvårets resultat før skat på t.kr. 930 anses for tilfredsstillende. Der er ikke foretaget værdireguleringer på ejendommene i første halvår 2010.

Områdebeskrivelser

EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S har indkøbt 13 ejendomme til porteføljen. Nedenfor er vist et kort over Berlin, hvor der er markeret, i hvilket område de indkøbte ejendomme er placeret. Der henvises til efterfølgende afsnit for en kort beskrivelse af områderne.





Ledelsesberetning - fortsat

Området Prenzlauer Berg

Oprindeligt lå Prenzlauer Berg uden for Berlin's bymur, som dog forsvandt allerede i 1867. Det tror man næppe i dag, hvor området sammen med Mitte udgør det mest attraktive og centrale område i den østlige del af Berlin. Siden murens fald har området været centrum for kunst og kreativitet, og i dag bor der bl.a. en række prominente politikere, kunstnere og skuespillere i de flot renoverede ejendomme, hvoraf en stor del er fra starten af år 1900.

Selskabet har i denne bydel indkøbt to ejendomme.

Området Friedrichshain

Friedrichshain er et af de tættest beboede områder i Berlin, og det tætte naboskab til Prenzlauer Berg har smittet af bl.a. i området ved Simon Dachstrasse med cafeer, restauranter, skønne alleer og masser af ude liv.

Warschauer Strasse og Oberbaumbrücke forbinder de to bydele, og betragtes som Berlin's smukkeste bro. Her starter også East-Side-Gallery, som har udviklet sig til noget, som man skal se blandt alle Berlin's mange seværdigheder. Det 1,3 km lange stykke af muren strækker sig helt hen til Ostbahnhof, og er blevet forvandlet til et stort friluftsgalleri med forskellige kunstneres farvestrålende dekorationer og tegninger. Som skærende kontrast til den ukonventionelle atmosfære og den kosmopolitiske stemning løber den fredede 2,5 km lange og 125 m brede Karl-Marx-Allee igennem bydelen. Efterhånden som saneringen er skredet frem, er der skabt en smuk boulevard med grønne områder, brede fortove og interessante butikker.

Selskabet har i denne bydel indkøbt seks ejendomme.

Området Mitte

Bydelen Mitte er en forlængelse af Friedrichsstrasse, som er en af Berlins mest berømte gader - både kendt for usædvanligt eksklusive butikker i den ene ende og for Check Point Charlie i den anden ende. Friedrichsstrasse krydser Unter den Linden og går senere over i Chausseestrasse, der forbinder trafikken op mod den nye hovedbanegård.

Selskabet har i dette område indkøbt en ejendom med et væld af forskellige detaljer. Ejendommen er totalt renoveret med nænsomt øje for bevaringsværdige finesser. Der er en uudnyttet tagetage, som med en udbygning automatisk vil øge ejendommens værdi betydeligt. Ejendommen har et positivt cash flow og vil derfor også forretningsmæssigt være et godt investeringsobjekt.

Området Steglitz

Området Steglitz er sammen med Zehlendorf et af de meget eftertragtede steder at bo i Berlin. Det er typisk de velhavende tyskere, der vælger at bo her. Der er en god infrastruktur i området idet både U Bahn, S Bahn og motorvej er tilgængelig. Desuden er området præget af adskillige ambassader, palæ-lignende villaer og et rigt byliv centreret omkring bydelens hovedgade Schlossstrasse, som er et meget anerkendt sted at shoppe.

Selskabet har i denne bydel indkøbt 2 ejendomme.



Ledelsesberetning - fortsat

Området Charlottenburg/Wilmersdorf

Bydelen består af to tidligere bydele, Charlottenburg og Wilmersdorf, der blev fusioneret ved en bydelsreform i 2001. Charlottenburg er centrum for Vestberlin. Bydelen er opkaldt efter dronning Sophie Charlotte, Friedrich 1.s hustru. Hun har også lagt navn til Charlottenburgslottet, som ligger ved de store museer i Schlosstrasse.

Hovedgaden i bydelen er Kurfürstendamm i den sydlige ende, som er Berlins mest kendte shoppinggade. Her kan man finde alle de kendte designer-butikker, som Gucci, Prada og Versace, såvel som de store butikskæder H & M, Miss Sixty, Footlocker, m.m.

Selskabet har i denne bydel indkøbt 2 ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme indregnes i halvårsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af afkastbaserede værdiansættelsesmodeller. Disse modeller indeholder skøn over ejendommenes fremtidige afkast og de forventede afkastkrav. Ejendommenes fremtidige afkast er skønnet på grundlag af egne erfaringstal og budgetter. Det anvendte afkastkrav er ligeledes fastsat på grundlag af egne erfaringstal. Der er usikkerhed forbundet med de anvendte afkastkrav og da denne faktor har stor betydning for værdien af selskabets investeringsejendomme, er der - som følge heraf - usikkerhed forbundet med den indregnede værdi af selskabets investeringsejendomme. Det er dog ledelsens vurdering, at de anvendte skøn i forbindelse med værdiansættelsen er forsvarlige.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter halvårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Resultatet for 2010 før værdireguleringer og skat forventes at ligge mellem 1,3 - 1,8 mio. kr., hvilket er en nedjustering i forhold til seneste periodemeddelelse til markedet. Nedjusteringen sker på baggrund af fraflytning af større erhvervslejere som følge af finanskrisen samt ekstraordinære vedligeholdelsesudgifter efter den hårde vinter.



Ledelsesberetning - fortsat

Finanskalender 2010

06. maj	Ordinær generalforsamling
22. maj	Periodemeddelelse
30. august	Offentliggørelse af halvårsrapport 2010
23. november	Periodemeddelelse

Fondsbørsmeddelelser 2010

26. februar	Storaktionærmeddelelse
04. marts	Storaktionærmeddelelse
23. marts	Storaktionærmeddelelse
25. marts	Storaktionærmeddelelse
31. marts	Offentliggørelse Årsrapport 2009
20. april	Storaktionærmeddelelse
06. maj	Indkaldelse til generalforsamling
07. maj	Referat generalforsamling
21. maj	Periodemeddelelse



Anvendt regnskabspraksis

Halvårsrapporten for EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder samt oplysningskrav til halvårsrapporter for selskaber noteret på First North.

Rapporteringsvaluta

Halvårsrapporten er aflagt i danske kroner.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og –tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter ved udlejning af ejendomme indgår i omsætningen. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter. Lejeindtægter indregnes i den regnskabsperiode, som lejen vedrører.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger vedrører omkostninger afholdt i forbindelse med drift og vedligeholdelse af selskabets ejendomme.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til ejendomsadministration, administrativt personale og kontoromkostninger.

Værdireguleringer af ejendomme

Investeringsejendomme værdireguleres til dagsværdi. De årlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter- og omkostninger samt realiserede og urealiserede kursreguleringer på lån samt valutakursreguleringer.

Skat

Skat af halvårets resultat omfatter aktuel skat af periodens forventede skattepligtige indkomst og regulering af udskudt skat med fradrag af den del af periodens skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.



Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Materielle aktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter investeringsejendomme.

Ejendomsporteføljen måles ved første indregning til kostpris tillagt købsomkostninger. Efterfølgende forbedringer, som tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en faktor-model, der bygger på eksterne data vedrørende markedsudvikling, samt de enkelte ejendommers specifikke likviditetsstrømme. Målingen understøttes af vurderinger foretaget af eksterne uafhængige vurderingsekspertes.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af investeringsejendomme". Positive nettoværdireguleringer af investeringsejendomme med fradrag af udskudt skat føres via resultatopgørelsen til reserve for dagsværdi på investeringsaktiver under egenkapitalen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivningen opgøres efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender og udgør forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og nutidsværdien af forventede fremtidige betalinger.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af periodens forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med den aktuelle skattesats af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, indgåede kontrakter mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse vil medføre et forbrug af virksomhedens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser, som forventes indfriet senere end et år fra balancedagen, måles til nutidsværdien af de forventede betalinger. Andre hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.



Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. De rentebærende gældsforpligtelser, som kan henføres til investeringsaktiviteterne, måles efterfølgende til dagsværdi. Anden gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris svarende til den nominelle restgæld.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalinger vedrørende omkostninger i efterfølgende regnskabsår.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for halvåret, halvårets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved halvårets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet præsenteres indirekte og opgøres som halvårets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapitalen, betalte finansielle og ekstraordinære poster samt betalte selskabsskatter.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver, værdipapirer henført til investeringsaktivitet samt modtaget udbytte fra associerede virksomheder.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter udbyttebetalinger til aktionærer, kapitalforhøjelser og -nedsættelser samt optagelse af lån og afdrag på rentebærende gæld.

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.



Sammendrag, hoved- og nøgletal

Resultatopgørelse

	Note	30/6 2010 kr.	30/6 2009 kr.
Lejeindtægter		7.860.085	8.736.391
Nettoomsætning		7.860.085	8.736.391
Administrationsomkostninger		5.045.432	4.221.246
Resultat før værdireguleringer		2.814.653	4.515.145
Værdireguleringer af investeringsejendomme		0	0
Resultat før finansielle poster		2.814.653	4.515.145
Finansielle indtægter		41.507	33.912
Finansielle udgifter	1	1.926.411	6.416.276
Resultat før skat		929.749	-1.867.219
Skat		192.129	-47.903
ÅRETS RESULTAT		737.620	-1.819.315

Balance	30/6 2010	Andel	30/6 2009	Andel
Anlægsaktiver, investeringsejendomme	304.207.036	92,0%	297.198.471	90,7%
Tilgodehavender	2.408.028	0,7%	1.148.462	0,4%
Udskudt skat	4.484.471	1,4%	6.057.670	1,8%
Likvide beholdninger	19.422.420	5,9%	23.211.037	7,1%
AKTIVER I ALT	330.521.955	100,0%	327.615.640	100,0%
Anden gæld	174.903.513	52,9%	179.490.225	54,8%
Hensættelser	6.048.178	1,8%	5.906.000	1,8%
Egenkapital	149.570.264	45,3%	142.219.415	43,4%
PASSIVER I ALT	330.521.955	100,0%	327.615.640	100,0%



Sammendrag, hoved- og nøgletal fortsat

Pengestrømsopgørelse

	30/6 2010	30/6 2009
	Kr.	Kr.
Pengestrømme fra driftsaktivitet	559.068	2.000.207
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-1.795.249	-1.917.230
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-343.093	19.598.487
Ændring likvider	-1.579.274	19.681.464
Likvider primo	21.001.694	3.529.573
Likvider ultimo	<u>19.422.420</u>	<u>23.211.037</u>

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes direkte af halvårsregnskabet.

Egenkapitalopgørelse

	30/6 2010	30/6 2009
	Kr.	Kr.
Aktiekapital primo	177.000.000	177.000.000
Overført resultat primo	-28.167.356	-32.961.270
Årets resultat	737.620	-1.819.315
Egenkapital ultimo	<u>149.570.264</u>	<u>142.219.415</u>

Nøgletal

Resultat pr. aktie	0,42 kr.	-1,03 kr.
Indre værdi	84,50 kr.	80,35 kr.
Antal aktier pr. 30. juni	1.770.000 stk.	1.770.000 stk.
Gennemsnitlig antal aktier i første halvår	1.770.000 stk.	1.770.000 stk.

Noter**Note 1. Finansielle udgifter**

Finansielle udgifter, lån	1.920.262	3.659.749
Urealiserede kursreguleringer, lån	0	2.720.028
Valutakursreguleringer	6.149	36.499
	<u>1.926.411</u>	<u>6.416.276</u>

Egns**INVEST**



Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens
Tlf. 7625 0146
www.egnsinvest.dk