



## PERIODEMEDDELELSE 1. januar - 31. marts 2011

## Indhold

---



- 03** Selskabets profil
- 04** Oplysninger om selskabet
- 05** Ledespåtegning
- 06** Ledelsesberetning
- 12** Oplysninger om bestyrelsen
- 13** Anvendt regnskabspraksis
- 16** Sammendrag, hoved- og nøgletal
- 18** Noter
- 19** Nøgletalsdefinition

## Selskabets profil

---



EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S er et selskab, der investerer i ejendomme beliggende i Tyskland. Investeringsstrategien i selskabet bygger på udvalgte områder i Berlin.

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 bekostelige og velbeliggende.

## Oplysninger om selskabet

---



### Navn og hjemsted

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

### Regnskabsår

1. januar til 31. december.

### Bestyrelse

Knud Lomborg (formand)  
Ane-Lene Kjølby (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 med ejerandele > 5%

Rolf Barfoed A/S  
Sparekassen Kronjylland

### Kursfastsættelse og indre værdi

Selskabet er optaget til handel på First North Denmark.

Selskabets hjemmeside: [www.ejdtyskland.dk](http://www.ejdtyskland.dk)

### Certified Advisor

Advizer K/S  
Dalgas Avenue 48  
8000 Århus C

(Certified Advisor har ingen aktiebesiddelse i selskabet)

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar - 31. marts 2011 for EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S .

Delårsrapporten, som ikke er revideret eller gennemgået af selskabets revisor, er aflagt i henhold til årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom delårsrapporten efter vores opfattelse indeholder de oplysninger, der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at delårsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. marts 2011.

Ledelsesberetningen indeholder en retvisende gennemgang af udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold samt en beskrivelse af væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer, som virksomheden kan påvirkes af.

Horsens, den 5. maj 2011

### **Direktionen:**

Thorkild Steen Sørensen

### **Bestyrelsen:**

Knud Lomborg  
formand

Ane-Lene Kjølby  
næstformand

Thorkild Steen Sørensen

## Ledelsesberetning

Årets første måneder har været præget af rentestigninger, hvilket har haft en markant indvirkning på ejendomsmarkedet også i Berlin. Som en konsekvens heraf oplever EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S, at ejendomsmarkedet over de seneste to til tre måneder i langt højere grad er blevet sælgers marked. Da ejendomme gennem tiderne har været en anerkendt måde at inflationssikre sin investering på og stigende rente netop øger risikoen for inflation, er markedet vendt til fordel for sælger. Konkret har selskabet oplevet to potentielle købssemner forsvinde inden for få dage. Løbende evaluerer vi selskabets egen portefølje og vurderer om den nuværende situation eventuelt også kan komme selskabet til gode den anden vej ved at sælge de ejendomme, som ikke passer ind i det nuværende setup i selskabet.

### Kursregulering af renteafdækningen

Baggrunden for at selskabet har kunnet kursregulere renteafdækningen med 2,0 mio. kr. skyldes, at selskabet allerede sidste år fastlåste renteniveauet på realkreditfinansieringen gennem swap-forretninger. De seneste måneders stigende europæiske rente har således haft en gunstig indvirkning på værdien af selskabets afdækningsinstrumenter.

### Indtægter og omkostninger

Overordnet set følger selskabets indtægter forventningerne for årets tre første måneder, hvorimod vedligeholdelsesomkostningerne på ejendommene ligger ca. tkr. 450 højere end forventet. Årsagen skal findes i, at der blandt andet er udført vinduer og renoveret gulve i en erhvervsenhed. Overskridelsen forventes dog ikke at påvirke årets resultat som helhed. Administrationsomkostningerne ligger tkr. 129 over det forventede niveau, hvilket skyldes ekstra omkostninger i forbindelse med skift af administrator. Resultatet før kurs- og værdireguleringer udgør for første kvartal 2011 tkr. 568.

Der er i perioden foretaget værdiregulering af ejendommene for tkr. 372, hvilket er en følge af de igangsatte renoveringsprojekter. Denne post forventes at stige markant i de kommende måneder, da de fleste renoveringsprojekter er godt i gang og merværdien af disse dermed bliver synliggjort.

### Positiv drift i Charlottenburg-ejendom

Købet af den seneste ejendom i Charlottenburg ses tydeligt at have positive konsekvenser for selskabets resultat. Resultatet for ejendommen udgør mere end 1/3 af det samlede resultat, på trods af at ejendommens værdi kun udgør ca. 17% af den samlede aktivmasse. Årsagen til dette er at forrentningen af nykøbte ejendomme var højere i 2010, end da vi købte de øvrige ejendomme i 2008. I 2010 har det generelt været langt sværere at skaffe finansiering end det var i 2008, hvilket dermed har mindsket presset på priserne på ejendommene.

### Udviklingen i tomgangen

Tomgangen er i perioden steget fra 41 til 49 enheder i alt, hvilket primært er sket i de ejendomme, hvor der foretages renoveringsprojekter. Normalt forbinder man ikke øget tomgang med noget positivt, men i forbindelse med de nuværende renoveringsprojekter er det faktisk en fordel, fordi det giver selskabet mulighed for at istandsætte de fraflyttede lejligheder samtidig med, at håndværkerne i forvejen arbejder i ejendommen. Økonomisk set er det en fordel for selskabet, og desuden er der i budgettet for renoveringsprojekterne kalkuleret med fraflytning og en forhøjet tomgang.

### Forventninger 2011

Den 26. august 2011 aflægger selskabet halvårsregnskab og i tiden frem der til forventer vi øget fokus på de tidligere omtalte renoveringsprojekter. Bl.a. lægges der op til en overordnet gennemgang af renoveringsprojekterne og hvilken betydning de har for den forøgede indtjening i selskabet. På nuværende tidspunkt er forventningerne til årets resultat som helhed uændret, dvs. et resultat før kurs- og værdiregulering på mere end 3 mio. kr.

## Ledelsesberetning - fortsat

### Corporate Governance

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S ønsker at udøve god Corporate Governance og følger derfor i overvejende grad anbefalingerne for god selskabsledelse, som er udarbejdet af Nasdaq OMX Københavns komité for god selskabsledelse. På grund af selskabets størrelse og dermed relevans følges visse af komiteens anbefalinger ikke, herudover følger selskabet anbefalingerne.

På de følgende områder følger selskabet ikke anbefalingerne. Selskabet offentliggør ikke meddelelser til markedet på engelsk, da selskabet endnu ikke har udenlandske investorer. Herudover har selskabets øverste ledelsesorgan besluttet ikke at etablere en whistle-blowerordning samt at revisionsaftalen aftales mellem direktion og revisor, som godkendes af det øverste ledelsesorgan. Endelig følges anbefalingen om en selvstændig arbejdsbeskrivelse til bestyrelsesformanden og næstformanden ikke.

Selskabet følger herudover anbefalingerne delvist på området for evaluering af bestyrelsens arbejde og omkring oplysning om vederlag i årsrapporten. Det øverste ledelsesorgan har ikke fastlagt en formaliseret evalueringsprocedure, men der sker løbende en vurdering. Alene det samlede vederlag for det øverste ledelsesorgan oplyses i selskabets årsrapport, og da direktøren ikke lønnes af selskabet, oplyses dennes løn ikke i årsrapporten.

Endvidere finder selskabet ikke de anbefalede udvalg som ledelsesudvalg, revisionsudvalg og nomineringsudvalg relevante som følge af selskabets størrelse. På samme vis er det ikke relevant for selskabet at have et vederlagsudvalg, hvilket yderligere er begrundet i, at selskabet har en meget enkel vederlagsstruktur med et fast årligt honorar til medlemmerne af det øverste ledelsesorgan. Selskabet finder det i øvrigt ikke relevant at oplyse om fastholdelses- og fratrædelsesordninger væsentligste indhold i årsrapporten, da ordningerne ikke benyttes af selskabet.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme indregnes i delårsrapporten 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 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 regnskabsperiodens afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.



## Ledelsesberetning - fortsat

### Finanskalender 2011

30. marts 2011	Offentliggørelse af årsrapport 2011
5. maj 2011	Ordinær generalforsamling
17. maj 2011	Periodemeddelelse
26. august 2011	Halvårsrapport
16. november 2011	Periodemeddelelse



## Oplysninger om bestyrelsen

Bestyrelsesmedlemmer afdgør senest på generalforsamlingen efter udløbet af det regnskabsår, hvori vedkommende er fyldt 70 år. På generalforsamlingen den 5. maj 2011 blev Knud Lomborg og Thorkild Steen Sørensen genvalgt, Per Wraa afgik og i stedet blev Ane-Lene Kjølby valgt. Knud Lomborg blev ved denne lejlighed valgt som formand. Valgperioden for alle bestyrelsesmedlemmer er et år. Der afholdes bestyrelsesmøder minimum 4 gange årligt, og i øvrigt efter behov, når det skønnes nødvendigt eller hensigtsmæssigt.

### Adm. direktør Knud Lomborg (Formand)

Tiltrådt 3/12 2007  
Født 1960  
Beh. pr. 31/3 2011 10.000 stk. aktier i selskabet  
Beh. pr. 31/12 2010 9.000 stk. aktier i selskabet

Formand for bestyrelsen for:  
Procudan A/S  
Kiratin A/S

Medlem af bestyrelsen for:  
EgnsINVEST Investeringsforvaltningsselskab A/S  
Investeringsforeningen EgnsINVEST  
Placeringsforeningen EgnsINVEST  
A-L Isenkram en gros A/S  
Spa Supply A/S  
Thorupgaard Holding A/S  
F & H Trading A/S  
A/S Knud Jepsen

Direktør for:  
A-L Isenkram en gros A/S  
F & H A/S  
F & H Trading A/S

### Regionsdirektør Ane-Lene Kjølby (Næstformand)

Tiltrådt 5/5 2011  
Født 1947  
Beh. pr. 31/3 2011 0 stk. aktier i selskabet  
Beh. pr. 31/12 2010 0 stk. aktier i selskabet

Formand for bestyrelsen for:  
EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S

Regionsdirektør for:  
Kuben Management A/S

### Adm. Direktør Thorkild Steen Sørensen

Tiltrådt 3/12 2007  
Født 1951  
Beh. pr. 31/3 2011 2.250 stk. aktier i selskabet  
Beh. pr. 31/12 2010 2.000 stk. aktier i selskabet

Formand for bestyrelsen for:  
EgnsINVEST Investeringsforvaltningsselskab A/S

Medlem af bestyrelsen for:  
EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S  
European Wind Investment A/S

Direktør for:  
EgnsINVEST Holding A/S  
EgnsINVEST Capital Fondsmæglerselskab A/S  
EgnsINVEST Management A/S  
EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S  
European Wind Investment A/S

## Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten for EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder samt oplysningskrav til årsrapporter for selskaber noteret på First North.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Delårsrapporten 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.

### Driftsomkostninger

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

Investerings ejendomme værdireguleres til dagsværdi. De årlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer 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 valutakursreguleringer.

### Skat

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

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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 tilføjer 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 vurderingsekspertter.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af investeringsejendomme".

Igangværende byggeprojekter måles ved første indregning til kostpris.

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 årets 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 udskudt 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 måles til nettorealisationsværdi.

## 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 året, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

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

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver.

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

	1/1 - 31/3 2011	1/1 - 31/12 2010
	kr.	kr.
Lejeindtægter	5.262.632	16.555.489
Driftsomkostninger	871.118	3.088.361
<b>Nettoomsætning</b>	<b>4.391.514</b>	<b>13.467.128</b>
Administrationsomkostninger	2.304.432	7.426.849
<b>Resultat før værdireguleringer</b>	<b>2.087.082</b>	<b>6.040.279</b>
Værdireguleringer af investeringsejendomme	371.945	3.171.214
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.459.027</b>	<b>9.211.493</b>
<b>Note</b> Finansielle indtægter	1.978.212	306.019
<b>Note</b> Finansielle omkostninger	1.540.193	4.271.910
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.897.046</b>	<b>5.245.602</b>
Skat af årets resultat	583.346	917.334
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>2.313.700</b>	<b>4.328.268</b>

### Balance

	31/3 2011		31/12 2010	
	kr.	Andel	kr.	Andel
Anlægsaktiver, investeringsejendomme	386.610.386	93,9%	379.738.336	93,0%
Tilgodehavender	4.278.228	1,0%	3.635.448	0,9%
Udskudt skat	3.235.431	0,8%	3.759.266	0,9%
Likvide beholdninger	17.550.092	4,3%	21.172.153	5,2%
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>411.674.137</b>	<b>100,0%</b>	<b>408.305.203</b>	<b>100,0%</b>
Anden gæld	248.545.535	60,4%	247.549.813	60,6%
Hensættelser	7.653.990	1,9%	7.594.478	1,9%
Egenkapital	155.474.612	37,8%	153.160.912	37,5%
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>411.674.137</b>	<b>100,0%</b>	<b>408.305.203</b>	<b>100,0%</b>

## Sammendrag, hoved- og nøgletal fortsat

### Pengestrømsopgørelse

	<b>31/3 2011</b>	<b>31/12 2010</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	-1.848.213	2.113.193
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	-6.500.102	-72.609.035
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	4.726.254	70.666.301
Pengestrøm	-3.622.061	170.459
Likvider primo	21.172.153	21.001.694
<b>Likvider ultimo</b>	<b>17.550.092</b>	<b>21.172.153</b>

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes direkte af periodemeddelelsen

### Egenkapitalopgørelse

<b>31/3 2011</b>	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Egenkapital I alt</b>
Aktiekapital primo	177.000.000	-23.839.088	153.160.912
Årets resultat	0	2.313.700	2.313.700
Saldo 31. marts	177.000.000	-21.525.388	155.474.612

<b>31/12 2010</b>	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Egenkapital I alt</b>
Aktiekapital primo	177.000.000	-28.167.356	148.832.644
Årets resultat	0	4.328.268	4.328.268
Saldo 31. december	177.000.000	-23.839.088	153.160.912

Selskabskapitalen består af 1.770.000 aktier á nominelt DKK 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

### Nøgletal

	<b>31/3 2011</b>	<b>31/12 2010</b>
Resultat pr. aktie før skat	1,64 kr.	2,96 kr.
Resultat pr. aktie efter skat	1,31 kr.	2,45 kr.
Indre værdi	87,84 kr.	86,53 kr.
Antal aktier pr. 31. marts, stk.	1.770.000	1.770.000
Gns. antal aktier i perioden, stk.	1.770.000	1.770.000
Egenkapitalforrentning før skat	1,88%	3,47%
Egenkapitalforrentning efter skat	1,50%	2,87%
Investerings ejendomme i pct. af aktiver	93,91%	93,00%
Gearing i pct. af egenkapital	158,99%	159,59%
Omkostningsprocent	1,49%	4,92%

## Noter

### Noter

#### Finansielle indtægter

	<b>31/3 2011</b>	<b>31/12 2010</b>
Øvrige finansielle indtægter	21.349	96.645
Kursreguleringer	1.956.863	209.374
	<u>1.978.212</u>	<u>306.019</u>

#### Finansielle udgifter

	<b>31/3 2011</b>	<b>31/12 2010</b>
Renteomkostninger	1.540.193	4.251.619
Valutakursreguleringer	0	20.291
	<u>1.540.193</u>	<u>4.271.910</u>

## Nøgletalsdefinition

Resultat pr. aktie før skat	=	$\frac{\text{Resultat før skat}}{\text{Gns. antal aktier}}$
Resultat pr. aktie efter skat	=	$\frac{\text{Resultat efter skat}}{\text{Gns. antal aktier}}$
Indre værdi ultimo	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo}}{\text{Antal aktier ultimo}}$
Egenkapitalforrentning før skat	=	$\frac{\text{Resultat før skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Egenkapitalforrentning efter skat	=	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Investeringsejend. i pct. aktiver	=	$\frac{\text{Inv.ejendomme} \times 100}{\text{Aktiver i alt}}$
Gearing i pct. af egenkapital	=	$\frac{\text{Gæld til kreditinstitutter} \times 100}{\text{Egenkapital}}$
Omkostningsprocent	=	$\frac{\text{Administrationsomkostninger} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$



