



# Periodemeddelelse 2014

Egnsinvest Ejendomme Tyskland A/S  
CVR. NR. 30 55 77 51

1. januar - 30. september 2014

---

## Periodemeddelelsens FOTOS

Motiverne i periodemeddelelsen er fra vinteren 2013/2014 i Berlin og viser udsigten fra lejlighederne i nogle af EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S' ejendomme. Det er almindeligt i Berlin, at ejendommene har baghuse og sidefløje, som udgør en betydelig andel af den enkelte ejendoms lejemål. Motiverne veksler derfor mellem byens gader og ejendommenes baggårde med grønne arealer.

---



## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

Selskabsoplysninger .....	4
Ledespåtegning .....	6
Ledelsesberetning .....	9
Oplysninger om bestyrelsen .....	10
Meddelelser til markedet.....	11
Hoved- og nøgletal .....	13
Noter .....	21

## SELSKABSOPLYSNINGER

---

### Selskabets profil

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S ejer, driver og udvikler erhvervs- og boligejendomme i Berlin. Ejendommene er beliggende i udvalgte områder i Berlin.

### Navn og hjemsted

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

### Revision

Deloitte  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
Værkmestergade 2, 18. sal  
8000 Aarhus C

### Regnskabsår

1. januar til 31. december.

### Administration

EgnsINVEST Management A/S  
Vitus Berings Plads 5  
8700 Horsens

### Bestyrelse

Knud Lomborg (formand)  
Ane-Lene Kjølby (næstformand)  
Thorkild Steen Sørensen

### Finansiell formidler

EgnsINVEST Management A/S  
Vitus Berings Plads 5  
8700 Horsens

### Direktion

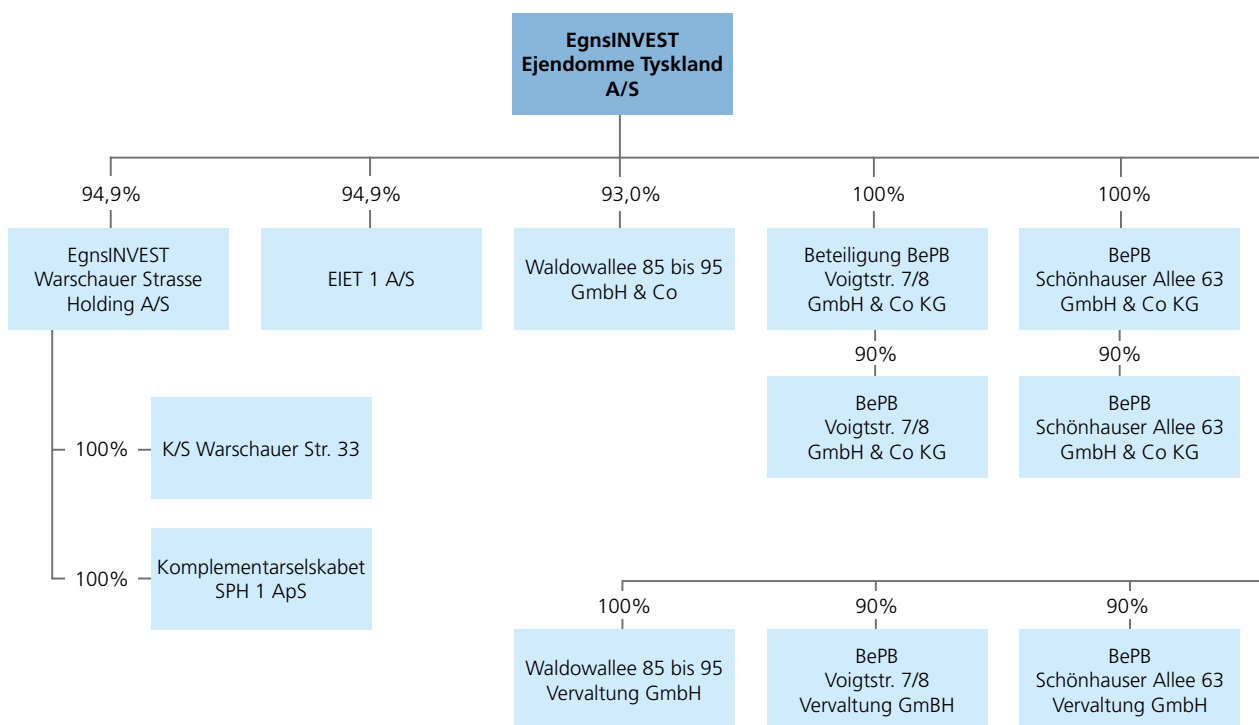
Adm. direktør, Thorkild Steen  
Sørensen

### Aktionærer

med ejerandele mere end 5%:

EgnsINVEST Holding A/S

## Koncernbeskrivelse



EgnsINVEST Ejendomme Tyskland koncernen består af moderselskabet EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S, samt datterselskaber.

### Kursfastsættelse

Selskabet er optaget til handel på First North Denmark.

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

### Certified Advisor

Clearwater International  
Dalgas Avenue 48  
8000 Aarhus C

(Certified Advisor har ingen aktiebesiddelse i selskabet)

# LEDELSESPÅTEGNING

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt periodemeddelelsen for perioden 1. januar - 30. september 2014 for EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S.

Periodemeddelelsen, som ikke er revideret eller gennemgået af selskabets revisor, er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom periodemeddelelsen efter vores opfattelse indeholder de

oplysninger, der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at periodemeddelelsen giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 30. september 2014.

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 27. november 2014:

## DIREKTIONEN:

Thorkild Steen Sørensen  
adm. direktør

## BESTYRELSEN:

Knud Lomborg  
*formand*

Ane-Lene Kjølby  
*næstformand*

Thorkild Steen Sørensen







## LEDELSESBERETNING

---

Hovedaktiviteter og nøgletal for perioden er følgende:

- EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S har i 3. kvartal 2014 realiseret et resultat før skat på i alt DKK 3,1 mio. hvoraf DKK 1,0 mio. kan henføres til dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Det betyder, at resultatet for perioden 1. januar - 30. september før skat er DKK 13,1 mio.
- Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) er på DKK 2,1 mio. Det betyder, at resultatet for perioden 1. januar - 30. september har været DKK 5,8 mio. kr.
- Forpligtigheden af selskabets SWAP-afdækning er i perioden faldet med DKK 0,2 mio.
- Der er i perioden foretaget værdiregulering for i alt DKK 1,0 mio., svarende til 0,11% af selskabets samlede anlægsaktiver.
- Selskabets indre værdi er i perioden steget med 0,67% til 119,73.
- Børskursen er i perioden faldet fra 94,0 til 84,0 svarende til et fald på 10,6%.
- Selskabets tomgang er 0,5% for boliger og 4,2% for erhverv pr. 30. september 2014, i alt 1,0% (7 lejemål).
- Egenkapitalforrentningen før skat udgør 1,10% for perioden.

■ Soliditeten udgør 32,69%.

■ De likvide beholdninger udgør DKK 4,7 mio.

### Ledelsens forventninger

Resultatet for perioden 1. januar - 30. september 2014 før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgør DKK 5,8 mio. kr. Ledelsen er tilfreds med resultatet. Selskabet fastholder, at forventningerne til EBVAT for regnskabsåret 2014 vil ligge i intervallet DKK 6,0-6,8 mio. Hertil kommer værdireguleringer af selskabets ejendomme.

Vurderinger af væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer som beskrevet i årsrapporten fastholdes for den resterende del af regnskabsåret.

Tomgangen forventes at ligge i niveauet 2% for boliger og ca. 4% for erhverv. Under hensyntagen til fluktation og istandsættelse af lejligheder, inden nye lejere kan flytte ind, anses en lave tomgang ikke for realistisk.

Det igangsatte renoveringsprojekt i årets 1. kv. forventes stadig afsluttet 1. halvår 2015.

Der er ubenyttede kreditter i selskabet på DKK 10,2 mio. som kan bruges til renoveringsprojekter og andre tiltag på ejendommene.

## OPLYSNINGER OM BESTYRELSEN

---

Bestyrelsesmedlemmer afdgør senest på generalforsamlingen efter udløbet af det regnskabsår, hvori vedkommende er fyldt 70 år. På generalforsamlingen den 22. maj 2014 blev Knud Lomborg, Ane-Lene Kjølby og Thorkild Steen Sørensen genvalgt. Valgperioden for alle bestyrelsesmedlemmer er et år. Der afholdes bestyrelsesmøder minimum fire gange årligt, og i øvrigt efter behov, når det skønnes nødvendigt eller hensigtsmæssigt.

### **ADM. DIREKTØR KNUD LOMBORG** (Formand):

Tiltrådt 3/12 2007  
Beh. pr. 30/9 2014 14.400 stk. aktier i selskabet  
Beh. pr. 31/12 2013 14.400 stk. aktier i selskabet

Formand for bestyrelsen for:  
Procudan A/S  
Plantas A/S  
Plantas Group A/S  
EIET 1 A/S  
EgnsINVEST Warschauer Strasse Holding A/S  
K/S Warschauer Strasse 33, Berlin

Medlem af bestyrelsen for:  
A/S Knud Jepsen

Direktør for:  
F & H A/S  
Jernia Danmark A/S

### **ARKITEKT MAA. ANE-LENE KJØLBY** (Næstformand):

Tiltrådt 5/5 2011  
Beh. pr. 30/9 2014 0 stk. aktier i selskabet  
Beh. pr. 31/12 2013 0 stk. aktier i selskabet

Formand for bestyrelsen for:  
EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S

Medlem af bestyrelsen for:  
EIET 1 A/S  
K/S Warschauer Strasse 33, Berlin  
EgnsINVEST Warschauer Strasse Holding A/S

Forhenværende regionsdirektør for:  
Kuben Management A/S

### **ADM. DIREKTØR THORKILD STEEN SØRENSEN:** (Adm. direktør og bestyrelsesmedlem):

Tiltrådt 3/12 2007  
Beh. pr. 30/9 2014 5.000 stk. aktier i selskabet  
Beh. pr. 31/12 2013 5.000 stk. aktier i selskabet

Medlem af bestyrelsen for:  
EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S  
EIET 1 A/S  
EgnsINVEST Warschauer Strasse Holding A/S  
K/S Warschauer Strasse 33, Berlin  
European Wind Investment A/S

EWII Schenkenberg ApS  
Stensåsa AB  
Lerkaka AB

Direktør for:  
EgnsINVEST Holding A/S  
EgnsINVEST Ejendomme A/S  
EgnsINVEST Management A/S  
EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S  
EIET 1 A/S  
Komplementarselskabet EgnsINVEST Warschauer Strasse ApS  
EgnsINVEST Warschauer Strasse Holding A/S

## MEDDELELSER TIL MARKEDET

---

### Finanskalender 2014

27. marts 2014	Offentliggørelse af årsrapport 2013
22. maj 2014	Ordinær generalforsamling
22. maj 2014	Periodemeddelelse
28. august 2014	Halvårsrapport
27. november 2014	Periodemeddelelse

### Fondsbørsmeddelelser 2014

3. januar 2014	Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling
13. januar 2014	Foreløbige hovedtal for regnskabsåret 2013
21. januar 2014	Generalforsamlingens forløb
27. marts 2014	Offentliggørelse af årsrapport 2013
8. april 2014	Foreløbige hovedtal for 1. kvartal 2014
2. maj 2014	Indkaldelse til generalforsamling
22. maj 2014	Meddelelse om generalforsamlingens forløb
22. maj 2014	Periodemeddelelse
7. juli 2014	Foreløbige hovedtal for 2. kvartal 2014
28. august 2014	Offentliggørelse af halvårsrapport 2014
6. oktober 2014	Foreløbige hovedtal for 3. kvartal 2014
20. oktober 2014	Meddelelse om storaktionær



## KONCERN HOVED- OG NØGLETAL

	1/7 - 30/09 2014 t.kr.	1/7 - 30/09 2013 t.kr.	1/1 - 30/09 2014 t.kr.	1/1 - 30/09 2013 t.kr.	Årsregnskab 2013 t.kr.
<b>Resultatopgørelse</b>					
Nettoomsætning	10.887	10.355	31.362	30.227	41.709
Resultat af primær drift	5.493	5.382	16.109	14.911	19.440
Finansielle poster, netto	-3.412	-3.680	-10.282	-12.078	-15.681
Resultat før dagsværdireguleringer og skat	2.081	1.702	5.827	2.833	3.759
Dagsværdiregulering af investerings- ejendomme samt nettofortjeneste ved salg af investeringsejendomme	999	-474	7.333	12.445	25.592
Årets resultat	2.302	905	10.918	13.036	22.979
<b>Balance</b>					
Investeringssejendomme til dagsværdi	854.261	817.710	854.261	817.710	836.852
Årets investeringer i investeringssejendomme	3.134	13.711	11.023	22.339	26.394
Balancesum	859.978	829.989	859.978	829.989	848.351
Egenkapital ekskl. minoritet	281.140	260.501	281.140	260.501	271.407
<b>Nøgletal</b>					
Antal aktier, stk.	2.348.070	2.348.070	2.348.070	2.348.070	2.348.070
Gns. antal aktier i perioden, stk.	2.348.070	2.148.991	2.348.070	2.148.991	2.254.526
Resultat pr. aktie før skat	1,31 kr.	0,57 kr.	5,60 kr.	7,11 kr.	13,02 kr.
Resultat pr. aktie efter skat	0,98 kr.	0,42 kr.	4,65 kr.	6,07 kr.	10,19 kr.
Indre værdi pr. aktie	119,73 kr.	110,94 kr.	119,73 kr.	110,94 kr.	115,59 kr.
Egenkapitalforrentning før skat	1,10 %	0,52 %	4,76 %	6,50 %	12,4 %
Egenkapitalforrentning efter skat	0,82 %	0,38 %	3,95 %	5,54 %	9,7 %
Soliditetsgrad	32,69 %	31,39 %	32,69 %	31,39 %	32,0 %

Resultat pr. aktie før skat =

$$\frac{\text{Resultat før skat}}{\text{Gns. antal aktier}}$$

Indre værdi pr. aktie =

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo}}{\text{Antal aktier ultimo}}$$

Egenkapitalforrentning efter skat =

$$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$$

Resultat pr. aktie efter skat =

$$\frac{\text{Resultat efter skat}}{\text{Gns. antal aktier}}$$

Egenkapitalforrentning før skat =

$$\frac{\text{Resultat før skat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$$

Soliditetskrav =

$$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Passiver, ultimo}}$$

# RESULTATOPGØRELSE

	Note	1/1 - 30/09 2014 kr.	1/1 - 30/09 2013 kr.	Årsregnskab 2013 kr.
Nettoomsætning		31.362.012	30.227.254	41.709.436
Driftsomkostninger		11.412.454	11.337.438	15.701.962
<b>Bruttoresultat</b>		<b>19.949.558</b>	<b>18.889.816</b>	<b>26.007.474</b>
Administrationsomkostninger		3.840.127	3.979.152	6.567.440
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>16.109.431</b>	<b>14.910.664</b>	<b>19.440.034</b>
Finansielle indtægter	2	176.163	121.196	134.600
Finansielle omkostninger	3	10.458.645	12.199.038	15.815.646
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>5.826.949</b>	<b>2.832.822</b>	<b>3.758.988</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme samt nettofortjeneste ved salg af investeringsejendomme	4	7.333.355	12.445.314	25.592.075
<b>Resultat før skat</b>		<b>13.160.304</b>	<b>15.278.136</b>	<b>29.351.063</b>
Skat af årets resultat	5	2.242.714	2.242.303	6.372.345
<b>Årets resultat</b>		<b>10.917.590</b>	<b>13.035.833</b>	<b>22.978.718</b>
<b>Fordeling af årets resultat</b>				
Aktionærerne i moderselskabet		10.722.094	12.817.222	22.339.615
Minoritetsinteresser		195.496	218.611	639.103
<b>Resultat pr. aktie</b>				
Resultat pr. aktie		4,65	6,07	10,19
Udvandet resultat pr. aktie		4,65	6,07	10,19

## TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

	1/1 - 30/09 2014 kr.	1/1 - 30/09 2013 kr.	Årsregnskab 2013 kr.
Årets resultat	10.917.590	13.035.833	22.978.718
<b>Poster som kan blive reklassificeret til resultatet</b>			
Øvrige kursreguleringer	-798.918	69.450	183.423
Dagsværdiregulering af renteswaps indgået til sikring af fremtidige pengestrømme	-253.496	4.187.487	4.628.625
Skat af dagsværdiregulering af renteswaps	63.374	-669.998	157.870
<b>Årets totalindkomst</b>	<b>9.928.550</b>	<b>16.622.772</b>	<b>27.948.636</b>
<b>Fordeling af årets totalindkomst</b>			
Aktionærerne i moderselskabet	9.733.054	16.404.161	27.309.533
Minoritetsinteresser	195.496	218.611	639.103

## BALANCE / AKTIVER

---

Aktiver	Note	1/1 - 30/09 2014 kr.	Årsregnskab 2013 kr.
<b>Langfristede aktiver</b>			
<b>Materielle aktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	854.260.909	836.851.929
<b>Materielle aktiver i alt</b>		<b>854.260.909</b>	<b>836.851.929</b>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<b>854.260.909</b>	<b>836.851.929</b>
<b>Kortfristede aktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos lejere		448.227	713.306
Andre tilgodehavender		547.117	1.773.146
Periodeafgrænsningsposter		34.735	209.596
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>1.030.079</b>	<b>2.696.048</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.687.121</b>	<b>8.802.906</b>
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>5.717.200</b>	<b>11.498.954</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>859.978.109</b>	<b>848.350.883</b>



## BALANCE / PASSIVER

Passiver	Note	1/1 - 30/09 2014 kr.	Årsregnskab 2013 kr.
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital		234.807.000	234.807.000
Overkurs		2.604.000	2.604.000
Reserve for valutakursomregning		-323.858	475.060
Reserve for sikringstransaktioner		-7.677.199	-7.487.075
Overført resultat		51.729.690	41.007.596
I alt		281.139.633	271.406.581
Minoritetsinteresser		2.549.648	2.354.152
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>283.689.281</b>	<b>273.760.733</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter	7	440.220.741	441.072.416
Hensatte forpligtelser	8	11.999.876	10.428.080
Udskudt skat		20.356.543	18.595.196
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>472.577.159</b>	<b>470.095.692</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter		94.785.938	95.030.439
Hensatte forpligtelser	8	3.494.410	4.773.650
Selskabsskat		1.393.584	998.532
Anden gæld		4.037.737	3.691.837
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>103.711.669</b>	<b>104.494.458</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>576.288.828</b>	<b>574.590.150</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>859.978.109</b>	<b>848.350.883</b>

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overkurs	Reserve for valutakurs- omregning	Reserve for sikrings- transaktioner
<b>Egenkapital pr. 1/1 2013</b>	<b>194.991.200</b>		<b>291.637</b>	<b>-12.273.570</b>
Årets resultat				
Anden totalindkomst			69.450	3.517.489
<b>Totalindkomst</b>			<b>69.450</b>	<b>3.517.489</b>
Køb datter/minoritetsint.	9.815.800			
Kapitalforhøjelse	30.000.000	2.604.000		
<b>Egenkapital pr. 30/9 2013</b>	<b>234.807.000</b>	<b>2.604.000</b>	<b>361.087</b>	<b>-8.756.081</b>
Årets resultat				
Anden totalindkomst			113.973	1.269.006
<b>Totalindkomst</b>			<b>113.973</b>	<b>1.269.006</b>
<b>Egenkapital pr. 31/12 2013</b>	<b>234.807.000</b>	<b>2.604.000</b>	<b>475.060</b>	<b>-7.487.075</b>
Årets resultat				
Anden totalindkomst			-798.918	-190.124
<b>Totalindkomst</b>			<b>-798.918</b>	<b>-190.124</b>
<b>Egenkapital pr. 30/9 2014</b>	<b>234.807.000</b>	<b>2.604.000</b>	<b>-323.858</b>	<b>-7.677.199</b>

Overført resultat	I alt	Minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
<b>18.667.981</b>	<b>201.677.248</b>	<b>1.715.049</b>	<b>203.392.297</b>
12.817.222	12.817.222	218.611	13.035.833
	3.586.939		3.586.939
<b>12.817.222</b>	<b>16.404.161</b>	<b>218.611</b>	<b>16.622.772</b>
	9.815.800		9.815.800
	32.604.000		32.604.000
<b>31.485.203</b>	<b>260.501.209</b>	<b>1.933.660</b>	<b>262.434.869</b>
9.522.393	9.522.393	420.492	9.942.885
	1.382.979		1.382.979
<b>9.522.393</b>	<b>10.905.372</b>	<b>420.492</b>	<b>11.325.864</b>
<b>41.007.596</b>	<b>271.406.581</b>	<b>2.354.152</b>	<b>273.760.733</b>
10.722.094	10.722.094	195.496	10.917.590
	-989.042		-989.042
<b>10.722.094</b>	<b>9.733.052</b>	<b>195.496</b>	<b>9.928.548</b>
<b>51.729.690</b>	<b>281.139.633</b>	<b>2.549.648</b>	<b>283.689.281</b>



# PENGESTRØMSOPGØRELSE

	Note	1/1 - 30/09 2014 kr.	1/1 - 30/09 2013 kr.	Årsregnskab 2013 kr.
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>16.109.431</b>	<b>14.910.664</b>	<b>19.440.034</b>
Reguleringer til pengestrømme:				
Ændringer i driftskapital		1.316.059	-14.700.722	-4.924.989
<b>Pengestrømme fra primær drift</b>		<b>17.425.490</b>	<b>209.942</b>	<b>14.515.045</b>
Renteindbetalinger		18.199	121.196	134.600
Renteudbetalinger		-10.293.258	-12.128.200	-15.621.154
Betaling af selskabsskat		35.655	731.073	732.871
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>		<b>7.186.086</b>	<b>-11.065.989</b>	<b>-238.638</b>
Køb/forbedring af investeringsejendomme	6	-11.022.946	-22.339.000	-26.394.154
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>		<b>-11.022.946</b>	<b>-22.339.000</b>	<b>-26.394.154</b>
Aktieemission		0	32.604.000	32.604.000
Provenu ved låneoptagelse		-278.925	-972.838	-9.046.793
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-278.925</b>	<b>31.631.162</b>	<b>23.557.207</b>
<b>Årets pengestrøm</b>		<b>-4.115.785</b>	<b>-1.773.827</b>	<b>-3.075.585</b>
<b>Likvider</b>				
Likvider pr. 1/1		8.802.906	11.878.491	11.878.491
Årets pengestrøm		-4.115.785	-1.773.827	-3.075.585
<b>Likvider pr. 30/9</b>		<b>4.687.121</b>	<b>10.104.664</b>	<b>8.802.906</b>
Ubenyttet træk på kreditter		10.208.842	29.235.047	26.444.195
<b>Likvider til rådighed</b>		<b>14.895.963</b>	<b>39.339.711</b>	<b>35.247.101</b>

## NOTER

### Note 1 Anvendt regnskabspraksis

Periodemeddelelsen aflægges som et sammendraget regnskab i overensstemmelse med IAS 34, "Præsentation af delårsregnskaber", som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede virksomheder.

Der er ikke udarbejdet regnskab for moderselskabet.

Periodemeddelelsen aflægges i danske kroner (DKK). Koncernens funktionelle valuta er EUR.

Bortset fra at der er foretaget enkelte reklassifikationer i resultatopgørelsen er den anvendte regnskabspraksis i periodemeddelelsen uændret i forhold til den regnskabspraksis, som blev anvendt i koncernregnskabet for 2013,

og som er i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU. Reklassifikationerne har ikke påvirket resultatet.

Vi henviser til årsrapporten 2013 for den fulde beskrivelse af anvendt regnskabspraksis.

### Note 2 Finansielle indtægter

	1/1 - 30/09 2014 kr.	1/1 - 30/09 2013 kr.	Årsregnskab 2013 kr.
Valutakursgevinster, netto	157.963	0	26.266
Øvrige finansielle indtægter	18.200	121.196	108.334
Finansielle indtægter i alt	<b>176.163</b>	<b>121.196</b>	<b>134.600</b>

### Note 3 Finansielle omkostninger

	1/1 - 30/09 2014 kr.	1/1 - 30/09 2013 kr.	Årsregnskab 2013 kr.
Renteomkostninger	10.458.645	12.128.200	15.815.646
Valutakurstab, netto	0	70.838	0
Finansielle omkostninger i alt	<b>10.458.645</b>	<b>12.199.038</b>	<b>15.815.646</b>

### Note 4 Dagsværdireguleringer

	1/1 - 30/09 2014 kr.	1/1 - 30/09 2013 kr.	Årsregnskab 2013 kr.
Dagsværdiregulering	7.333.355	12.445.314	25.592.075
Nettofortjeneste ved salg	0	0	0
	<b>7.333.355</b>	<b>12.445.314</b>	<b>25.592.075</b>

## NOTER

<b>Note 5</b>	<b>Skat</b>	<b>1/1 - 30/09 2014 kr.</b>	<b>1/1 - 30/09 2013 kr.</b>	<b>Årsregnskab 2013 kr.</b>
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	373.540	339.586	672.189
	Ændring i udskudt skat	1.869.174	1.902.717	5.700.156
		<b>2.242.714</b>	<b>2.242.303</b>	<b>6.372.345</b>
		<b>1/1 - 30/09 2014 kr.</b>	<b>1/1 - 30/09 2013 kr.</b>	<b>Årsregnskab 2013 kr.</b>
	<b>Skat af anden totalindkomst</b>			
	Skat af dagsværdiregulering af renteswaps	63.374	-669.998	157.870
	<b>Skat af anden totalindkomst i alt</b>	<b>63.374</b>	<b>-669.998</b>	<b>157.870</b>
<b>Note 6</b>	<b>Investeringsjendomme</b>	<b>1/1 - 30/09 2014 kr.</b>	<b>1/1 - 30/09 2013 kr.</b>	<b>Årsregnskab 2013 kr.</b>
	Dagsværdi pr. 1. januar	<b>836.851.929</b>		<b>780.030.693</b>
	Tilgange, ny erhvervelser	0		0
	Tilgange, forbedringer i eksisterende ejendomme	11.022.946		26.394.154
	Afgang ved salg	0		0
	Årets dagsværdiregulering netto	8.333.355		30.359.078
	Årets valutakursomregning netto	-1.947.321		68.004
	Dagsværdi pr. 30. juni	<b>854.260.909</b>		<b>836.851.929</b>

## NOTER

### Note 7 Gæld til kreditinstitutter

Lang gæld	Rente	Udløber	30/09 2014 kr.
Nykredit 49.074.000 Euro F1 - 10 år	0,35%	31.12.2022	364.539.257
Nykredit 1.210.000 Euro F5 - 10 år	1,34%	31.12.2022	8.981.267
Nykredit 5.326.000 Euro F5 - 10 år	1,30%	31.12.2022	39.479.471
Nykredit 3.670.000 Euro F5 - 10 år	1,32%	31.12.2022	27.220.746
			<b>440.220.741</b>

### Note 8 Hensatte forpligtelser

#### 1/1 2014

Hensat for året

Anvendt i året

Tilbageført

Valutakursomregning

#### 30/09 2014

	Øvrige	Salgsfee
	<b>8.180.262</b>	<b>7.021.468</b>
	1.000.000	501.000
	-672.001	0
	0	-501.000
	-18.483	-16.961
	<b>8.489.778</b>	<b>7.004.507</b>

#### Hensatte forpligtelser er indregnet

##### i blancen således:

Kortfristet 2014

Langfristet 2014

	3.494.410	1.594.522
	4.995.368	5.409.985

Koncernen har indgået aftaler om køb af ejendomme, der indebærer, at en del af honoraret afhænger af en fremtidig salgspris for ejendommene og således først kan opgøres endeligt på salgstidspunktet. Nutidsværdien af ledelsens

bedste skøn over honorarer til fremtidig afregning indregnes som en hensat forpligtelse på statusdagen. Modværdien af den hensatte forpligtelse indregnes som en del af kostprisen for investeringsejendommene. Efterfølgende regu-

leringer hertil indregnes som en del af dagsværdireguleringen for investeringsejendommene.

Derudover er foretaget hensættelser til øvrige omkostninger.

### Note 9 Eventual forpligtelser

Koncernen har i 2013 fremsat krav mod det selskab, der var ejendomsudvikler, projektmanager og administrator.

Koncernen har pr. 24. januar 2014 ophævet aftalen med det selskab,

der var ejendomsudvikler, projektmanager og administrator på koncernens ejendomme i Tyskland. Der er i den forbindelse opstået en række uoverensstemmelser, der har resulteret i en voldgiftssag. Der er igangsat omfattende undersø-

gelser, som endnu ikke er afsluttet. Siden ophævelsen er de omtalte opgaver varetaget af EgnsINVEST Management A/S. Det er ledelsens vurdering, at hensættelsen hertil er fuldt ud tilstrækkelig.



Egns**INVEST**

EGNSINVEST · VITUS BERINGS PLADS 5 · DK-8700 HORSENS · TLF. 7625 0146 · WWW.EJDTYSKLAND.DK