



HALVÅRSRAPPORT 2011

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S
CVR-nr. 30 55 77 51

Indhold



- 03 Selskabets profil
- 04 Oplysninger om selskabet
- 05 Ledespåtegning
- 06 Ledelsesberetning
- 09 Oplysninger om bestyrelsen
- 10 Anvendt regnskabspraksis
- 13 Sammendrag, hoved- og nøgletal
- 15 Noter
- 16 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 Ejd., 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 Management A/S
Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens

Aktionærer med en ejerandel > 5%

Sparekassen Kronjylland
Rolf Barfoed A/S

Kursfastsættelse og indre værdi

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

Selskabets hjemmeside: 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 halvårsrapporten for regnskabsperioden 1. januar 2011 til 30. juni 2011.

Halvårsrapporten, som ikke er revideret eller gennemgået af selskabets revisor, 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 2011 frem til 30. juni 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 26. august 2011

Direktionen:

Thorkild Steen Sørensen

Bestyrelsen:

Knud Lomborg
formand

Ane-Lene Kjølby
næstformand

Thorkild Steen Sørensen

Ledelsesberetning

Resultatet for 1. halvår før skat udgør DKK 3,3 mio. mod DKK 0,9 mio. i 2010. Heraf udgør værdiregulering af investeringsejendomme DKK 1,5 mio. for 2011 Forventningerne til årsresultatet før værdireguleringer er uændret i forhold ud-meldingerne ved årets start, dvs. et resultat før kurs- og værdiregulering på mere end 3 mio. kr.

Renoveringsprojekter

Byggeprojekterne på 4 af selskabet ejendomme er nu i fuld gang og de 2 af ejendommene forventes færdigrenoveret ved årsskiftet. Projekterne følger de fastlagte budgetter og det betyder dermed at de totale omkostninger forventes at ligge på ca. DKK 55,3 mio. De forventede værdistigninger på ejendommene som følge af renoveringsprojekterne afstemmes løbende med de tyske administratorer og vore finansieringsinstitutter.

Værdiregulering

Det forventes fortsat at der kan foretages en samlet værdiregulering på DKK 20 mio., udover de samlede renoveringsomkostninger. For at synliggøre den resultatmæssige effekt i regnskabet aktiveres beløbet efterhånden som byggeprojekterne udvikles.

Udviklingen i tomgangen

Tomgangen for de lejemål der ikke bevidst er friholdt i forbindelse med renoveringsprojekterne, har i perioden været kraftigt faldende fra 4,65% til 3,50% (målt i kvm). Dette svarer til at der ved udgangen af juni er 10 ledige lejemål ud af selskabets i alt 369 lejemål. Selskabet vil i den kommende periode have fuld fokus yderligere nedbringelse af antallet af ledige lejemål samt udlejning af nye/renoverede lejligheder i de 4 totalrenoverede ejendomme. Der vil ligeledes blive indledt et tættere samarbejde med selskabets administratorer, hvor der i højere grad vil være økonomiske incitamentter til hurtig genudlejning ved fraflytning/renovering.

Kursudvikling

Halvåret har desuden været præget af stor interesse fra eksisterede og nye aktionærer. Aktiens omsætning er steget med ca. 60% i forhold til samme periode sidste år og kursen på aktien er i perioden steget med ca. 18%. Selskabet vil øge markedsføringen og informationsniveauet af selskabets aktie, hvilket bl.a. vil ske ved offentlige informationsmøder. Mere herom kan følges på selskabets hjemmeside og magasinet "Ber!n".

Forventninger 2. halvår 2011

Selskabet vil benytte 2. halvår til at analysere markedet for yderlige køb/salg samt driftsoptimering af eksisterende ejendomme. Selskabet har efter periodens afslutning solgt en ejendom med en avance på ca. DKK 2,4 mio. i forhold til anskaffelsesprisen, svarende til avance på ca. 20%.

Såfremt der bliver købt eller solgt ejendomme i perioden vil dette blive oplyst på selskabets hjemmeside:

www.ejdtyskland.dk

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 selskabets 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 fratrædelsesordningers 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

Fondsbørsmeddelelser 2011

30. marts 2011	Offentliggørelse af årsrapport 2011
18. april 2011	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
5. maj 2011	Generalforsamlingens forløb
11. maj 2011	Meddelelse om storaktionær
12. maj 2011	Meddelelse om storaktionær
16. maj 2011	Meddelelse om storaktionær
17. maj 2011	Periodemeddelelse
19. maj 2011	Meddelelse om storaktionær
26. maj 2011	Meddelelse om storaktionær
8. august 2011	Meddelelse om ejendomssalg

Oplysninger om bestyrelsen

Bestyrelsesmedlemmer afgår 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. 30/6 2011 12.000 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:
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

Adm. Direktør Thorkild Steen Sørensen

Tiltrådt 3/12 2007
Født 1951
Beh. pr. 30/6 2011 2.250 stk. aktier i selskabet
Beh. pr. 31/12 2010 2.000 stk. aktier i selskabet

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

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

Regionsdirektør Ane-Lene Kjølby (Næstformand)

Tiltrådt 5/5 2011
Født 1947
Beh. pr. 30/6 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

Anvendt regnskabspraksis

Halvårsrapporten for EgnsINVEST Ejendomme 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. Værdireguleringerne 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 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 vurderingseksperter.

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 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 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.

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 2011 kr.	30/6 2010 kr.
Lejeindtægter		10.415.584	7.860.085
Nettoomsætning		10.415.584	7.860.085
Administrationsomkostninger		5.445.283	5.045.432
Resultat før værdireguleringer		4.970.301	2.814.653
Værdireguleringer af investeringsejendomme		1.473.811	0
Resultat før finansielle poster		6.444.112	2.814.653
Finansielle indtægter		82.024	41.507
Finansielle udgifter	1	3.197.535	1.926.411
Resultat før skat		3.328.601	929.749
Skat		914.040	192.129
ÅRETS RESULTAT		2.414.561	737.620

Balance

	30/6 2011	Andel	30/6 2010	Andel
Anlægsaktiver, investeringsejendomme	392.839.211	94,0%	304.207.036	92,0%
Tilgodehavender	1.756.479	0,4%	2.408.028	0,7%
Periodeafgrænsningsposter	1.991.018	0,5%	0	0,0%
Udskudt skat	2.845.226	0,7%	4.484.471	1,4%
Likvide beholdninger	18.454.816	4,4%	19.422.420	5,9%
AKTIVER I ALT	417.886.750	100,0%	330.521.955	100,0%
Anden gæld	254.716.799	61,0%	174.903.513	52,9%
Hensættelser	7.594.478	1,8%	6.048.178	1,8%
Egenkapital	155.575.473	37,2%	149.570.264	45,3%
PASSIVER I ALT	417.886.750	100,0%	330.521.955	100,0%

Sammendrag, hoved- og nøgletal fortsat

Pengestrømsopgørelse

	30/6 2011	30/6 2010
	Kr.	Kr.
Pengestrømme fra driftsaktivitet	1.161.491	559.068
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-11.626.889	-1.795.249
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	7.748.061	-343.093
Ændring likvider	-2.717.337	-1.579.274
Likvider primo	21.172.153	21.001.694
Likvider ultimo	18.454.816	19.422.420

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes direkte af halvårsrapporten.

Egenkapitalopgørelse

30/6 2011	Selskabs- kapital	Overført resultat	Egenkapital I alt
Egenkapital primo	177.000.000	-23.839.088	153.160.912
Årets resultat	0	2.414.561	2.414.561
Saldo 30. juni 2011	177.000.000	-21.424.527	155.575.473

30/6 2010	Selskabs- kapital	Overført resultat	Egenkapital I alt
Egenkapital primo	177.000.000	-28.167.356	148.832.644
Årets resultat	0	737.620	737.620
Saldo 30. juni 2011	177.000.000	-27.429.736	149.570.264

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

Nøgletal

	30/6 2011	30/6 2010
Resultat pr. aktie før skat	1,88 kr.	0,53 kr.
Resultat pr. aktie efter skat	1,36 kr.	0,42 kr.
Indre værdi	87,90 kr.	84,50 kr.
Antal aktier pr. 30. juni	1.770.000 stk.	1.770.000 stk.
Gennemsnitlig antal aktier i perioden	1.770.000 stk.	1.770.000 stk.
Egenkapitalforrentning før skat	2,16 %	0,62 %
Egenkapitalforrentning efter skat	1,56 %	0,49 %
Investeringsejendomme i pct. af aktiver	94 %	92 %
Gearing i pct. af egenkapital	162,17 %	116,08 %
Omkostningsprocent	3,53 %	3,38 %

Noter

Noter

Finansielle indtægter

	30/6 2011	30/6 2010
Øvrige finansielle indtægter	55.804	18.729
Kursreguleringer	<u>26.220</u>	<u>22.778</u>
	<u>82.024</u>	<u>41.507</u>

Finansielle udgifter

	30/6 2011	30/6 2010
Renteomkostninger	3.173.472	1.920.262
Valutakursreguleringer	<u>24.063</u>	<u>6.149</u>
	<u>3.197.535</u>	<u>1.926.411</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	=	$\frac{\text{Administrationsomkostninger} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

