



EgnsINVEST Ejd., Tyskland
Halvårsrapport 2008





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 velbeliggen-



Indhold

- 02** Selskabets profil
- 04** Oplysninger om selskabet
- 05** Ledelsespåtegning
- 06** Markeds-og regnskabsberetning
- 12** Forventninger til fremtiden
- 13** Resultatopgørelse og balance
- 14** Egenkapitalopgørelse
- 15** Anvendt regnskabspraksis
- 16** Finansiell kalender



Oplysninger om selskabet

Navn og hjemsted

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

Regnskabsår

Første regnskabsår 3. december 2007 til 31. december 2008. Herefter 1. januar til 31. december.

Bestyrelse

Gårdejer/2. viceborgmester Anders Buhl-Christensen (formand)
Direktør, Knud Lomborg (næstformand)
Adm. direktør, Thorkild Steen Sørensen

Direktion

Adm. direktør, Thorkild Steen Sørensen

Revision

Ernst & Young Statsautoriseret
Revisionsaktieselskab
Søren Frichs Vej 38A
8230 Åbyhøj - Århus

PricewaterhouseCoopers
Reservevej 81
7800 Skive

Administration

EgnsINVEST Management A/S
Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens

Finansiel formidler

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

Aktionærer i henhold til aktieselskabslovgivningen §28b pr. 30.06.2008

Ingen

Kursfastsættelse og indre værdi

Selskabet er optaget til handel på OMX Den Nordiske Børs, First North, hvortil indre værdi indberettes dagligt ved meddelelse til markedet.

Selskabets hjemmeside:
www.egnsinvest.dk/ejd-tyskland
Avisernes finanssider.

Marketmaking

Der er indgået aftale om marketmaking med Sparekassen Kronjylland

Certified Advisor

Ernst & Young Statsautoriseret
Revisionsaktieselskab
Søren Frichs Vej 38A
8230 Åbyhøj - Århus
(Certified Advisor har ingen aktiebesiddelse i selskabet)



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har behandlet og godkendt halvårsrapporten for EgnsINVEST Ejd., Tyskland AVS dækkende perioden 3. december 2007 - 30. juni 2008.

Halvårsrapporten er aflagt i henhold til årsregnskabsloven og danske regnskabsvejledninger. Endvidere er den udarbejdet 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 stiftelsen den 3. december 2007 frem til 30. juni 2008.

Halvårsrapporten er ikke revideret.

Horsens, den 26. august 2008

Direktionen:

Thorkild Steen Sørensen

Bestyrelsen:

Anders Buhl-Christensen
formand

Knud Lomborg
næstformand

Thorkild Steen Sørensen



Markeds- og regnskabsberetning

EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S blev stiftet den 3. december 2007, hvorefter selskabet startede investeringsaktiviteter den 16. april 2008 i forbindelse med tegningsperiodens udløb og selskabets første handelsdag på First North. Regnskabsaflæggelsen dækker derfor reelt kun tre måneder. Selskabet opnåede et tilfredsstillende resultat ved aktietegningen, da der blev tegnet kapital for kr. 177.000.000 mod forventet kr. 100.000.000, som var prospektets forudsætninger.

Selskabet har pr. 30. juni 2008 realiseret et tab før skat på kr. -20.127.799, hvilket først og fremmest skyldes, at investeringsejendomme, i henhold til selskabets regnskabspraksis, værdireguleres til dagsværdi. I Tyskland er der store handelsomkostninger i forbindelse med gennemførelsen af en ejendomshandel. Disse omkostninger er udgiftsført pr. 30. juni 2008, idet ejendommene pr. 30. juni 2008 er optaget til anskaffelsesprisen ekskl. handelsomkostninger. Dette er vurderet til at være den faktiske dagsværdi af ejendommene. Ejendomsporteføljen er indkøbt i april, maj og juni måned, hvorfor en værdiregulering af ejendommene ikke har fundet sted, da regnskabsaflæggelsen ligger tæt på investeringsdatoerne. De udgiftsførte handelsomkostninger udgør kr. 20.936.593, som indgår i posten "værdiregulering af investeringsejendomme i resultatopgørelsen".

Pr. 30. juni 2008 er der investeret i ejendomme for kr. 99.703.788. Beløbet ligger under det forventede, idet det har været sværere end forventet at fremskaffe de ejendomme, som selskabets strategi sigter mod. Investeringerne planlægges nøje efter de områder, hvor der ses et stort udviklingspotentiale, samtidig med, at potentialet for den enkelte ejendom vurderes grundigt. Dette betyder, at såvel nettohuslejer som nettorenteudgifter afviger fra det budgetterede grundet de manglende investeringer. Selskabets indkøb af ejendomme lever fuldt ud op til prospektet, da selskabet har været i stand til at anskaffe ejendommene til priser pr. kvm op til 11% under niveauet i prospektet i overensstemmelse med selskabets investeringsstrategi.

Selskabet har pr. 30. juni 2008 realiseret et overskud før indregning af reguleringer på ejendomme men efter renter og skat på kr. 605.175. Driftsaktiviteten har i første halvår været begrænset, da de første to ejendomme blev overtaget den 15. maj, og den 1. juni blev driften overtaget på yderligere to ejendomme.

Sammenlignet med prospektet var det forventet, at den samlede ejendomsportefølje skulle være i drift den 1. juni, hvilket ikke har været muligt som følge af, at der har været færre ejendomme til salg, som passer ind i selskabets investeringsstrategi. Dette vil dog ikke få konsekvenser for forventningerne til resultatet for 2008, hvilket fremgår af afsnittet "Forventninger til fremtiden".

Egenkapitalen udgør ved halvåret kr. 154.733.582.

Finansiering

Selskabet har indgået en aftale med HSH Nordbank AG om finansiering af ejendommene med en ramme på kr. 300.000.000. HSH Nordbank AG belåner den laveste værdi af 70% af deres egen vurdering eller 65% af anskaffelsessummen ekskl. handelsomkostninger.

Derudover har selskabet fået tilsagn om kassekreditter i fire pengeinstitutter for i alt kr. 140.000.000, hvilket er flere end forventet i prospektet. Da selskabet gearer aktiekapitalen på kr. 177.000.000 to gange, vil der dog primært være tale om, at disse kreditter benyttes som mellemfinansiering og i forbindelse med udvikling af ejendommene.

Selskabet har dermed fuldt ud tilstrækkelig likviditet til at opfylde dets forpligtelser.

Udviklingen i 1. halvår 2008

I 1. halvår 2008 har EgnsINVEST Ejd. Tyskland A/S indgået notarkontrakter på en portefølje af ejendomme svarende til en samlet købspris på kr. 295.000.000. Heraf er alene overtaget ejendomme for kr. 99.703.788 jf. balancen. De øvrige ejendomme overtages i 2. halvår 2008. Nedenfor har vi indsat et kort over Berlin med områderne. Efterfølgende er der udarbejdet en kort beskrivelse af området, hvor de indkøbte ejendomme ligger samt en kort beskrivelse af hele porteføljen inkl. de ejendomme, der ikke er overtaget den 30. juni 2008. Overtagelsesdatoen kan ses ved den enkelte ejendom.



Området Prenzlauer Berg

Oprindelig 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 tre ejendomme, som beskrives nedenfor:

Selskabet har indkøbt en typisk Berliner Altbau ejendom fra ca. år 1900. Selve ejendommen er i god stand og har en del forskellige optimeringsmuligheder, herunder udnyttelse af tagetagen. Ovennævnte sammenholdt med ejendommens placering i den centrale del af Prenzlauer Berg ikke langt fra Bornholmerstrasse og Schönhauser Allee gør denne investering særdeles interessant.

Ejendommens størrelse	1.758 m ²
Antal bolig/erhverv	17/1
Overtagelsesdato	15.5.2008



I samme område har selskabet indkøbt endnu en "Berliner altbau" fra omkring 1900 med et godt værdiudviklingspotentiale på flere forskellige områder. Ejendommen er i nogenlunde stand, men der skal påregnes en del løbende vedligehold på selve bygningen. Derudover er der et uudnyttet potentiale i tagetagen.

Ejendommens størrelse	2.960 m ²
Antal bolig/erhverv	40/3
Overtagelsesdato	15.5.2008



Selskabets tredje indkøbte ejendom i Prenzlauer Berg er opført i 1899 og består af et forhus, en sidefløj og et baghus. Ejendommen er i de seneste år blevet gennemrenoveret. Især 10 af lejlighederne er renoveret efter en meget høj standard, hvilket bevirker, at der her opnås en god huslejeindtægt. Der er ligeledes mulighed for at udbygge tagetagen.

Ejendommens størrelse	1.525 m ²
Antal bolig/erhverv	16/5
Overtagelsesdato	1.9.2008



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 fem ejendomme, som beskrives nedenfor:

Selskabet har i denne bydel ligeledes indkøbt en typisk "Berliner Altbau" fra omkring år 1900. Ejendommen vil overtages som totalt gennemrenoveret og fuldt udlejet til markedsløje. I denne ejendom er der ligeledes mulighed for at optimere på tagetagen.

Ejendommens størrelse	2.305 m ²
Antal bolig/erhverv	32/0
Overtagelsesdato	1.8.2008



Selskabet har indkøbt yderligere en "Berliner Altbau" fra omkring år 1900. Ejendommen vil blive overtaget som totalt gennemrenoveret, og fuldt udlejet til markedsleje. Der er mulighed for at udbygge tagetagen, og dermed udnytte potentialet i ejendommen omgående. Ejendommen ligger på en stor allé lige ved det store park/sø - anlæg "Volkspark Friedrichshain".

Ejendommens størrelse	2.330 m ²
Antal bolig/erhverv	31/0
Overtagelsesdato	1.12.2008



Selskabets tredje indkøb i Friedrichshain er en "Berliner Altbau" fra omkring år 1900. Den vil blive overtaget som totalt gennemrenoveret og fuldt udlejet til markedsleje. Der er ligeledes mulighed for optimering af tagetage. Ejendommen ligger på en rolig gade lige overfor et stort åbent/ grønt areal, hvor der i den fjerneste ende opføres nybyggeri i øjeblikket.

Ejendommens størrelse	1.817 m ²
Antal bolig/erhverv	30/0
Overtagelsesdato	1.8.2008



Selskabets fjerde indkøb er en ejendom opført i 1905, som består af et forhus og to sidefløje. Ejendommen blev renoveret i 1998, og fremstår i dag således renoveret og i god stand. Lejlighederne er løbende sat i stand og forsyningsledninger med mere er udskiftede. Der blev i 1992 sat nyt fyr ind i ejendommen. Der vil være mulighed for at udnytte tagetagen.

Ejendommens størrelse	1.926 m ²
Antal bolig/erhverv	31/2
Overtagelsesdato	1.9.2008



Selskabets sidste indkøb i området er en ejendom opført i 1906 og består af et forhus, en sidefløj, og et baghus. I år 2000 blev ejendommen omfattende renoveret. En renovering som indbefattede facade, trappeopgange fællesarealer og varmforsyning. Ejendommen fremstår i dag således pæn og velholdt. Ejendommen indeholder tillige et udnyttet potentiale i tagetagen.

Ejendommens størrelse	1.479 m ²
Antal bolig/erhverv	23/3
Overtagelsesdato	1.9.2008



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 ville øge ejendommens værdi betydeligt. Ejendommen har et positivt cash flow og vil derfor også forretningsmæssigt være et godt investeringsobjekt.

Ejendommens størrelse	3.790 m ²
Antal bolig/erhverv	31/9
Overtagelsesdato	1.6.2008



Området Steglitz

Området Steglitz er sammen med Zehlendorf et af de mere 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 to ejendomme, som beskrives nedenfor.

Selskabet har indkøbt en fin hjørnejendom på en god beliggenhed i Steglitz. Ejendommen er godt vedligeholdt og fremstår således præsentabel og i stil med de andre ejendomme i området. Som beskrevet ovenfor er Steglitz et af de "fine" områder i Berlins sydvestlige hjørne, hvor man altid kan holde en ejendom udlejet, også til en god m2 leje.

Ejendommens størrelse	1.555m ²
Antal bolig/erhverv	7/4
Overtagelsesdato	1.6.2008



Selskabet har indkøbt endnu en ejendom i området, som er opført i 1908, og består af et forhus og en sidefløj. Ejendommen har i 2006/2007 gennemgået en total renovering, hvor både lejligheder, og trappeopgang er sat i stand. Der er nyt varmeanlæg (fjernvarme), nye forsyningsledninger og der er opsat en elevator til at betjene forhuset. Ejendommen fremstår således totalt renoveret, fuldt udlejet og i præsentabel stand. Ejendommen ligger meget tæt på Schlossstrasse.

Ejendommens størrelse	2.128 m ²
Antal bolig/erhverv	25/2
Overtagelsesdato	1.7.2008



Området Charlottenburg

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 en fem etagers ejendom fra omkring år 1900. Ejendommen er opført i gedigne materialer og har i 2003 gennemgået en omfattende renovering, som indbefattede facade, trappeopgang, udbygning af tagetage og gårdarealer. Der er balkoner til de fleste lejligheder i forhuset. Alt i alt en fin ejendom med en god økonomi, i et område, hvor kvm priserne kan forventes at stige i de kommende år. Ejendommen ligger ikke langt fra Adenauer pladsen, som er kendt som en af de populære oaser midt i byen.

Ejendommens størrelse	3.880 m ²
Antal bolig/erhverv	25/4
Overtagelsesdato	1.9.2008



Ovenstående ejendomme er indkøbt med baggrund i prospektet i forbindelse med emission af aktier. Nedenfor har vi forsøgt at sammenligne enkelte nøgletal ved de indkøbte ejendomme i forhold til prospektet.

	Realiseret	Prospekt
Indskud af kapital (DKK)	177.000.000	100.000.000
Gennemsnitlig købspris pr. m ² inkl. omkostninger (DKK)	10.677	12.000
Gennemsnitlig størrelse pr. lejemål (m ²)	80	76,11
Gennemsnitlig størrelse pr. ejendom (m ²)	2.286	2.273,87
Gennemsnitlig månedlig leje pr. m ² (DKK)	50,33	50,8

Ved periodens afslutning er fire ejendomme i drift. Udlejningsprocenten i de pågældende ejendomme er 98%, hvilket har en positiv effekt på likviditeten i selskabet.



Forventninger til fremtiden

I løbet af 2. halvår forventes der indkøbt ejendomme for yderligere ca. kr. 105.000.000 ud over de kr. 295.000.000, der er indgået notarkontrakt på, hvorefter der vil blive fokuseret på reovering, udbygning og forbedring af den eksisterende portefølje, og selskabet vil have likviditet til at købe ejendomme, hvis der skulle dukke gode tilbud op. Der forventes blandt andet igangsættelse af udbygning af tagetage på to ejendomme. Udbygningen af tagetagerne vil medføre en samlet forøgelse af lejemål på 650 kvm, hvilket vil få en positiv effekt på driften og ikke mindst værdien af de to ejendomme. Det forventes, at udbygningen vil være færdiggjort ultimo 2008, hvorfor der allerede forventes en indtægtsforøgelse på de to ejendomme inden udgangen af 2. halvår 2008.

Det er selskabets vurdering, at man ved regnskabsårets udløb har investeret i en ejendomsportefølje for ca. kr. 400.000.000. Hvis prospektets budgettal korrigeres for, at aktiekapitalen var større end forventet, så skulle investeringerne ved årets udløb være større. Selskabet har imidlertid anlagt en strategi, der gør at ultimoinvesteringerne sættes lidt lavere, således at man vælger at have likviditet til at udføre større forbedringer for på denne måde at optimere investeringen. Derudover giver det mulighed for køb af ejendomme, såfremt der kommer gode tilbud.

Selskabet finder ikke på baggrund heraf grund til at justere det forventede resultat i henhold til prospektet, men fastholder det oprindelige budget som følge af lavere gearing og senere investering af kapital. Resultatet vil dog forholdsmeæssigt være dårligere under hensyntagen til, at der kom mere aktiekapitalen ind ved tegningen, end det var forventet i prospektet.

Resultatopgørelse og balance

RESULTATOPGØRELSE for perioden 3. december 2007 til 30. juni 2008 1)

	kr.
Lejeindtægter	<u>572.415</u>
Nettoomsætning	572.415
Administrationsomkostninger	<u>578.098</u>
Resultat før værdireguleringer	-5.683
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>-20.936.593</u>
Resultat før finansielle poster	-20.942.276
Finansielle indtægter	<u>814.477</u>
Resultat før skat	-20.127.799
Skat	<u>203.619</u>
Årets resultat	<u>-20.331.418</u>
Resultat pr. aktie	-11,49 kr.
Indre værdi	87,4
Antal aktier pr. 30. juni 2008	1.770.000 stk.
Gennemsnitligt antal aktier i perioden	1.770.000 stk.

1) Dækker selskabets første regnskabsperiode, derfor forefindes der ikke sammenligningstal

BALANCE PR. 30. juni 2008

		kr.
Anlægsaktiver, investeringsejendomme	99.703.788	63,8%
Tilgodehavender	355.024	0,2%
Likvide beholdninger	56.186.878	36,0%
Aktiver i alt	156.245.690	100%
Anden gæld	1.512.108	1,0%
Egenkapital	154.733.582	99,0%
Passiver i alt	156.245.690	100%

Egenkapitalopgørelse

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overkurs emissio- on	Overført resultat	I alt
Aktiekapital primo	500.000	0	0	500.000
Aktietegning	176.500.000	-1.935.000	0	174.565.000
Periodens resultat	0	0	-20.331.418	-20.331.418
Aktiekapital ultimo	<u>177.000.000</u>	<u>-1.935.000</u>	<u>-20.331.418</u>	<u>154.733.582</u>

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	Aktiekapital
Pengestrømme fra driftsaktivitet	(19.174.334)
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(99.703.788)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	175.065.000
Likvider ultimo	<u>56.186.878</u>



Anvendt regnskabspraksis

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



Finansiell kalender

Periodemeddelelse	20. november 2008
Offentliggørelse af årsrapport:	25. marts 2009
Ordinær generalforsamling:	5. maj 2009
Periodemeddelelse	20. maj 2009