



EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S

Halvårsrapport 2009





## Indhold

03	Selskabets profil
04	Oplysninger om selskabet
05	Ledelsespåtegning
06	Ledelsesberetning
11	Anvendt regnskabspraksis
14	Resultatopgørelse og balance
15	Pengestrømsopgørelse
15	Egenkapitalopgørelse
15	Nøgletal



## 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 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**

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

**Direktion**

Adm. direktør, Thorkild Steen Sørensen

**Revision**

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

**Administration**

EgnsINVEST Management A/S  
Vitus Berings Plads 5  
8700 Horsens

**Aktionærer i henhold til aktieselskabslovgivningen §28b pr. 30.06.2009**

Sparekassen Kronjylland  
Rolf Barfoed A/S

**Kursfastsættelse og indre værdi**

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

**Certified Advisor**

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



## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har aflagt halvårsrapport for regnskabsperioden 1. januar 2009 til 30. juni 2009.

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 2009 frem til 30. juni 2009.

Halvårsrapporten er ikke revideret.

Horsens, den 28. august 2009

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

Driften af selskabets ejendomme efter finansiering og før kursreguleringer, værdireguleringer af ejendomme og skat er positivt med t.kr. 889, hvilket er tilfredsstillende. Der fokuseres på sikring af udleje og drift af den eksisterende portefølje under iagttagelse af den øjeblikkelige situation på ejendoms- og finansmarkedet. Selskabets ejendomme er alle beliggende i centrale og attraktive boområder, hvilket har en positiv påvirkning på udlejningsprocenten.

Halvårets resultat før værdireguleringer, finansielle poster og skat udgør t.kr. 4.515. Selskabet har realiseret et tab efter finansielle poster og skat på t.kr. 1.819, hvilket først og fremmest skyldes et urealiseret kurstab på selskabets prioritetslån på t.kr. 2.720.

Markedet er generelt præget af en øget konkurrence om de attraktive og betalingsdygtige lejere. Den økonomiske udvikling har betydet en tilbageholdenhed i stigning i udlejningspriserne, ligesom den øgede konkurrence har medført større omkostninger i forbindelse med udlejning. Der er fortsat et overudbud af lejemål i Berlin, hvorfor beliggenheden er altafgørende både for udlejningsprocent, lejeromsætning og lejeniveau. Selskabets strategi om velbeliggende ejendomme og en høj vedligeholdelsesstandard er afgørende for en fortsat høj udlejningsprocent og en tiltrækning samt fastholdelse af betalingsdygtige lejere. Tomme lejemål istandsættes inden de genudlejes, og renoveringen heraf er en god forretning for selskabet, idet forrentningen af den investerede kapital på disse lejemål typisk ligger mellem 10-12%. Lejeniveauet har været stigende i de senere år, men i løbet af 1. halvår 2009 er lejestigningen fladet ud. Den flade tendens forventes at fortsætte resten af 2009.

Ejendomsmarkedet i Berlin er i lighed med mange andre markeder stagneret i 1. halvår af 2009. Berlin har dog ikke gennem de senere år haft de store ejendomsværdistigninger, som man har set andre steder, derfor har man heller ikke endnu konstateret prisfald på det Berlinske ejendomsmarked, så derfor er der ved halvåret ikke foretaget værdireguleringer af ejendommene. For at sikre en korrekt værdiansættelse udtages 1/3 af selskabets ejendomsportefølje årligt til vurdering hos eksterne valuar.

Pr. 30. juni 2009 er der investeret i ejendomme for kr. 297.198.471. I 1. halvår 2009 har selskabet ikke som forventet iværksat større renoveringer eller udbygninger, hvilket skyldes at finansieringen af selskabets ejendomme ikke er faldet på plads så hurtigt som forventet, hvorved den budgetterede likviditet til renoveringen ikke er frigjort indenfor den forventede tidsramme.

Egenkapitalen udgør ved regnskabsperiodens slutning kr. 142.219.415.

## Finansiering

Selskabet har i 1. halvår 2009 gennem et realkreditinstitut effektueret finansieringen af selskabets ejendomme med en 1. prioritet. Selskabet råder over overskudslikviditet fra dette lån, ligesom der er trækingsrettigheder på kassekreditter, og ser sig derfor godt rustet til at imødegå resten af 2009.

## 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.



### Området Prenzlauer Berg

Oprindeligt lå Prenzlauer Berg uden for Berlins 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.

### 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 Berlins smukkeste bro. Her starter også East-Side-Gallery, som har udviklet sig til noget, som man skal se blandt alle Berlins 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 kunstners 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.

## 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.

## 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 Charlottenburgslotet, som ligger ved de store museer i Schlossstrasse.

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 ejendommens fremtidige afkast og de forventede afkastkrav. Ejendommens 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 for-svarlige.

## 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**

I resten af 2009 forventes der at blive fokuseret på renovering, udbygning og forbedring af den eksisterende portefølje. Antallet af renovering og opgradering af lejligheder afhænger af den aktuelle fraflytning i de lejligheder, der er potentielle til renovering og opgradering.

Med det faldende renteniveau og en stabilisering på markedet, forventes fortsat et positivt driftsresultat før skat i 2009 på mellem 1 mio. kr. og 3,5 mio. kr. Som beskrevet, er værdiudviklingen i ejendommene afdæmpet, dels som følge af stagnation i forrentningskravet, dels som følge af stagnerende lejepriser. Der vil dog være en forventning om positiv værdiregulering som følge af stigende leje, aftalte lejestigninger samt renoveringer og forbedringer.

## **Finanskalender 2009/2010**

20. november	Periodemeddelelse
26. marts	Offentliggørelse af årsrapport 2009
6. maj	Ordinær generalforsamling
22. maj	Periodemeddelelse
27. august	Offentliggørelse af halvårsrapport 2010
23. november	Periodemeddelelse

## **Fondsbørsmeddelelser 2009**

27. marts	Offentliggørelse af årsrapport 2008
24. april	Indkaldelse til generalforsamling
5. maj	Referat generalforsamling
20. 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. Sammenligningstallene for perioden sidste år indeholder syv måneder (3/12 2007 - 30/6 2008), idet denne periode var selskabets opstartsår.

### 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

Investerings ejendomme værdireguleres til dagsværdi. De årlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings ejendomme".

#### 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.

## Balancen

### Materielle aktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter investeringsejendomme.

Ejendomsporteføljen måles ved første indregning til kostpris tillagt købsomkostninger. Efterfølgende forbedringer, som tilføjer 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". 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 nominel 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 nettorealisationseværdi.

### 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 2009	3/12 2007 - 30/6 2008
		kr.	kr.
Lejeindtægter		<u>8.736.391</u>	<u>572.415</u>
<b>Nettoomsætning</b>		8.736.391	572.415
Administrationsomkostninger		<u>4.221.246</u>	<u>578.098</u>
<b>Resultat før værdireguleringer</b>		4.515.145	-5.683
Værdireguleringer af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>-20.936.593</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		4.515.145	-20.942.276
Finansielle indtægter		33.912	814.477
Finansielle udgifter	1	<u>-6.416.276</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før skat</b>		-1.867.219	-20.127.799
Skat		<u>47.903</u>	<u>203.619</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u><u>-1.819.315</u></u>	<u><u>-20.331.418</u></u>

## Balance

	30/6 2009	%	30/6 2008	%
Anlægsaktiver, investeringsejendomme	297.198.471	90,7%	99.703.788	63,8%
Tilgodehavender	1.148.462	0,4%	355.024	0,2%
Udskudt skat	6.057.670	1,8%	0	0,0%
Livkide beholdninger	23.211.037	7,1%	56.186.878	36,0%
<b>Aktiver i alt</b>	<b>327.615.640</b>	100%	<b>156.245.690</b>	100%
Anden gæld	179.490.225	54,8%	1.512.108	1,0%
Hensættelser	5.906.000	1,8%	0	0,0%
Egenkapital	142.219.415	43,4%	154.733.582	99,0%
<b>Passiver i alt</b>	<b>327.615.640</b>	100%	<b>156.245.690</b>	100%

# Sammendrag, hoved- og nøgletal

## Pengestrømsopgørelse

	30/6 2009	3/12 2007 - 30/6 2008
	Kr.	Kr.
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	2.000.207	-19.174.334
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	-1.917.230	-99.703.788
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	19.598.487	175.065.000
Ændring likvider	19.681.464	56.186.878
Likvider primo	3.529.573	0
<b>Likvider ultimo</b>	<b>23.211.037</b>	<b>56.186.878</b>

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes direkte af halvårsregnskabet.

## Egenkapitalopgørelse

	30/6 2009	30/6 2008
	Kr.	Kr.
Aktiekapital primo	177.000.000	500.000
Aktietegning	0	176.500.000
Overkurs ved emission	0	-1.935.000
Overført resultat primo	-32.961.270	0
Årets resultat	-1.819.315	-20.331.418
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>142.219.415</b>	<b>154.733.582</b>

## Nøgletal

Resultat pr. aktie	-1,03 kr.	-11,49 kr.
Indre værdi	80,35 kr.	87,42 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	3.659.749	0
Urealiserede kursreguleringer, lån	2.720.028	0
Valutakursreguleringer	36.499	0
	<b>6.416.276</b>	<b>0</b>

Egns**INVEST**

---

Vitus Berings Plads 5  
8700 Horsens  
Tlf. 7625 0146  
[www.egnsinvest.dk](http://www.egnsinvest.dk)