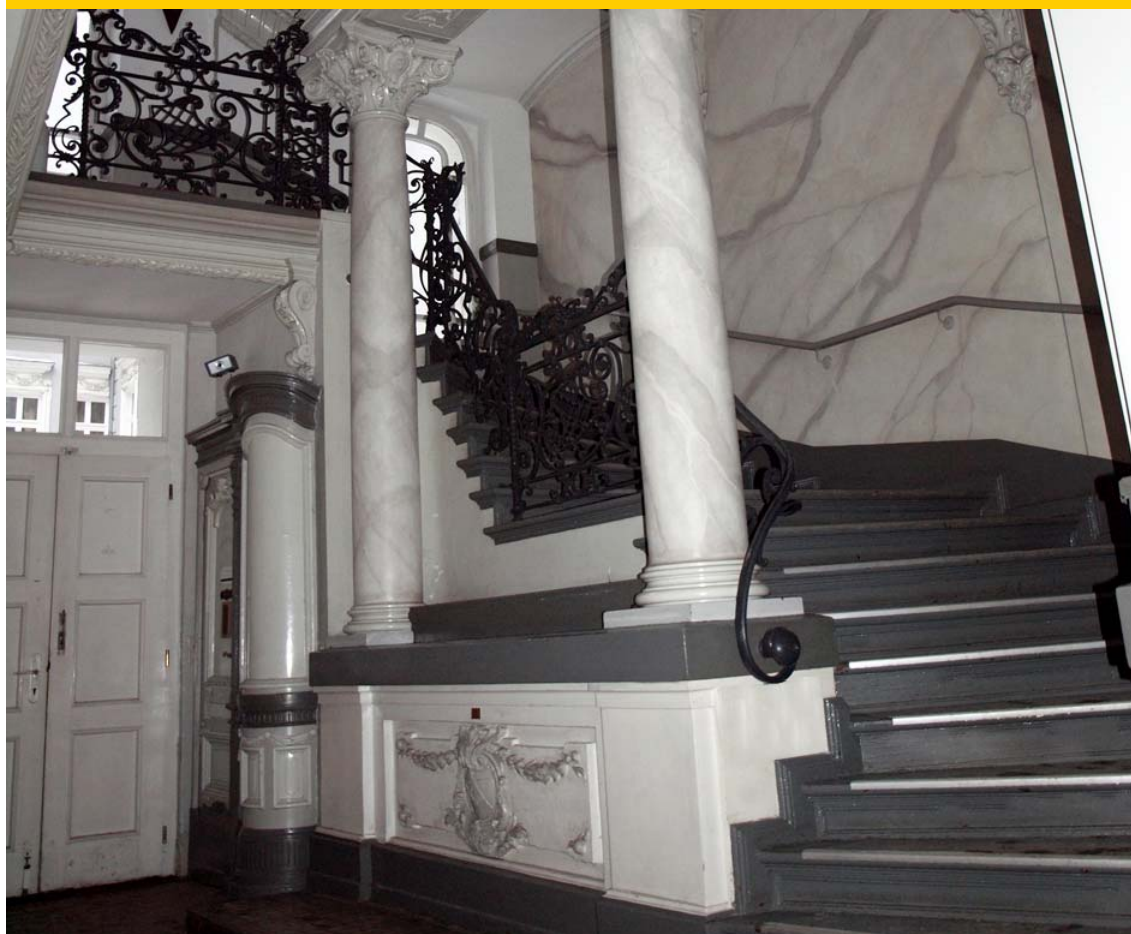




# Årsrapport 2009



EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S



## Indhold

- 03** Selskabets profil
- 04** Oplysninger om selskabet
- 05** Hoved- og nøgletal
- 06** Ledespåtegning
- 07** Revisors påtegning
- 08** Ledelsesberetning
- 12** Anvendt regnskabspraksis
- 15** Resultatopgørelse
- 16** Balance
- 18** Pengestrømsopgørelse
- 19** Noter
- 22** Nøgletalsdefinition

På forsiden er afbilledet en af selskabets ejendomme beliggende på Chau-seestrasse.



## 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 velbeliggen-



## 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  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Søren Frichs Vej 38A  
8230 Åbyhøj

### 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 aktieselskabslovens §28b pr. 31.12.2009

Rolf Barfoed A/S  
Sparekassen Kronjylland

### Kursfastsættelse og indre værdi

Selskabet er optaget til handel på First North Denmark.

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

### Certified Advisor

Advizer K/S  
Dalgas Avenue 48  
8000 Århus C

(Certified Advisor har ingen aktiebesiddelse i selskabet)



## Hoved- og nøgletal

	31/12 2009 t.kr.	31/12 2008* t.kr.
<b>Hovedtal</b>		
Nettoomsætning	14.517	6.080
Administrationsomkostninger	7.585	3.549
Værdiregulering af investeringsejendomme	4.731	-37.186
Resultat før finansielle poster	11.662	-34.654
Finansielle poster, netto	-6.071	-1.846
Resultat før skat og værdiregulering af investeringsejendomme	861	685
Resultat før skat	5.591	-36.500
Årets resultat	4.794	-31.026
Investeringsejendomme til dagsværdi	302.412	295.281
Balancesum	330.595	305.910
Egenkapital	148.833	144.039
Antal aktier, stk.	1.770.000	1.770.000
Gennemsnitlig antal aktier i perioden, stk.	1.770.000	1.770.000
<b>Nøgletal</b>		
Resultat pr. aktie før skat	3,16 kr.	-20,62 kr.
Resultat pr. aktie efter skat	2,71 kr.	-17,53 kr.
Indre værdi pr. aktie	84,09 kr.	81,38 kr.
Egenkapitalforrentning før skat	3,82 %	-22,74 %
Egenkapitalforrentning efter skat	3,27 %	-19,33 %
Investeringsejendomme i pct. af aktiver	91,47 %	96,50 %
Gearing i pct. af egenkapital	116,89 %	107,20 %
Omkostningsprocent	5,18 %	2,21 %

**\*) Omfatter perioden 3. december 2007-31. december 2008. Regnskabsåret var samtidig selskabets første, hvorfor ejendomsporteføljen var under opbygning. Perioden er derfor ikke direkte sammenlignelig med efterfølgende år.**

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2005". Der henvises til definitioner og begreber under noterne.



## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har aflagt årsrapport for regnskabsåret 2009.

Årsrapporten er aflagt i henhold til årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsrapporten efter vores opfattelse indeholder de oplysninger, der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 31. marts 2010

### **Direktionen:**

---

Thorkild Steen Sørensen

### **Bestyrelsen:**

---

Per Wraa  
formand

---

Knud Lomborg  
næstformand

---

Thorkild Steen Sørensen

Godkendt på generalforsamlingen, den     /     2010.



## Den uafhængige revisors påtegning

### Til aktionærerne i EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S

Vi har revideret årsregnskabet for EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S for regnskabsåret 1. januar 2009 - 31. december 2009, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

### Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2009 - 31. december 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Århus, den 31. marts 2010

### Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Henning Aslak  
statsautoriseret revisor

Thomas Rosquist Andersen  
statsautoriseret revisor



## Ledelsesberetning

### Udvikling i økonomiske aktiviteter og forhold

Årets resultat før værdireguleringer, finansielle poster og skat udgør kr. 6.931.173. Årets resultat er påvirket af en positiv værdiregulering på kr. 4.730.642. Værdireguleringen er dels baseret på ejendommens indtjeningssevne, og således et udtryk for den forbedring der er sket i lejeindtægter i årets løb, dels på en positiv udvikling i området, hvorved afkastkravet reduceres. Der er i året foretaget forbedringsarbejder på ejendommene for 2.399.902 mio. kr. Disse forbedringsarbejder giver et afkast, der ligger betydeligt over ejendommens generelle afkast, og er indregnet i ovenstående værdiregulering.

Porteføljen er udvalgt i attraktive boområder med generelt høje udlejningsprocenter og betalingsdygtige lejere. Alle ejendomme er individuelt udvalgt, hvilket har medført meget gunstige indkøb, hvilket fremgår af skemaet side 10. Heraf fremgår således at den gennemsnitlige købspris pr. kvm er 966 kr. lavere end det fremgik af det oprindelige prospekt, og den realiserede gennemsnitlige månedlige leje er kr. 1,2 højere pr. kvm. For at sikre en korrekt værdiansættelse udtages 1/3 af selskabets ejendomsportefølje hvert år til vurdering hos ekstern valuar.

Pr. 31. december 2009 er selskabets ejendomme indregnet med kr. 302.411.787. Med baggrund i selskabets udviklingsplaner, er der i årets løb udarbejdet planer for udvikling og optimering af selskabets portefølje, og dette arbejde pågår og gennemføres i løbet af 2010, således at dagsværdien af ejendommene løbende vil udvikle sig i takt med udviklingen af ejendommens indtjeningssevne.

Markedets udvikling har generelt ansporet til en forsigtighed med investeringerne. Der vil i løbet af foråret 2010 blive taget stilling til, hvorvidt selskabet indkøber yderligere ejendomme til porteføljen.

Egenkapitalen udgør ved regnskabsårets slutning kr. 148.832.644.

### Udviklingen i 2009

EgnsINVEST Ejd. Tyskland A/S har 13 ejendomme i porteføljen. Nedenfor er vist et kort over Berlin med indkøbte områder samt en kort beskrivelse af de områder, hvor de indkøbte ejendomme ligger.







## Ledelsesberetning - fortsat

### 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 to ejendomme, med en samlet dagsværdi pr. 31/12 2009 på t.kr. 29.055.

### 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 seks ejendomme, med en samlet dagsværdi pr. 31/12 2009 på t.kr. 102.399.

### 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. Ejendommen er indregnet med en dagsværdi pr. 31/12 2009 på t.kr. 51.350.

### Området Steglitz

Området Steglitz er sammen med Zehlendorf et af de meget eftertragtede steder at bo i Berlin. Det er et 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, med en samlet dagsværdi pr. 31/12 2009 på t.kr. 33.400.

### 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 Charlottenburgslottet, 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, med en samlet dagsværdi pr. 31/12 2009 på t.kr. 86.208.



## Ledelsesberetning - fortsat

Nedenfor er foretaget en sammenligning af enkelte nøgletal ved de indkøbte ejendomme i forhold til prospektet.

	Realiseret	Oprindelige prospekt
Indskud af kapital (DKK)	177.000.000	100.000.000
Gennemsnitlig købspris per m <sup>2</sup> inkl. Omkostninger (DKK)	11.034	12.000
Gennemsnitlig størrelse per lejemål (m2)	74	76
Gennemsnitlig størrelse per ejendom (m2)	2.295	2.274
Gennemsnitlig månedlig leje per m2 (DKK)	52,00	50,8

### Usikkerhed ved indregning og måling

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

### Forventninger til fremtiden

I løbet af 2010 vil der blive fokuseret på renovering, udbygning og forbedring af den eksisterende portefølje og evt. en udvidelse af porteføljen. Der igangsættes blandt andet udbygning af tagetage på tre ejendomme, ligesom to af ejendommene renoveres med facadeisolering, energiruder, elevator, nye altaner og indvendig renovering i det omfang lejlighederne kan lediggøres hertil. Udbygningen af tagetagerne forventes at medføre en samlet forøgelse af lejemålene på 1.300 kvm, hvilket vil få en positiv effekt på driften og ikke mindst værdien af ejendommene. Det forventes, at udbygningen vil være færdiggjort primo 2011.

Med det faldende renteniveau og en stabilisering af markedet, forventes et positivt resultat før skat og værdireguleringer i 2010 på mellem 2,5 mio. kr. og 3,5 mio. kr. Der forventes positive værdireguleringer af investeringsejendommene ved årets udgang.



## Ledelsesberetning - fortsat

### **Finanskalender 2010**

31. marts	Offentliggørelse af årsrapport 2009
6. maj	Ordinær generalforsamling
21. maj	Periodemeddelelse
30. 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
27. august	Halvårsrapport 2009
14. oktober	Ny certified advisor
24. november	Periodemeddelelse



## Anvendt regnskabspraksis

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

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten 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 "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 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 tilfører 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 vurderingsekspertes.

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

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 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 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.



## Resultatopgørelse

Note	31/12 2009 kr.	31/12 2007 - 31/12 2008 kr.
Lejeindtægter	16.734.264	6.770.034
Driftsomkostninger	2.217.655	689.952
<b>Nettoomsætning</b>	<b>14.516.609</b>	<b>6.080.082</b>
<b>1</b> Administrationsomkostninger	7.585.436	3.548.636
<b>Resultat før værdireguleringer</b>	<b>6.931.173</b>	<b>2.531.446</b>
<b>5</b> Værdireguleringer af investeringsejendomme	4.730.642	-37.185.682
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>11.661.815</b>	<b>-34.654.236</b>
<b>2</b> Finansielle indtægter	418.343	1.115.293
<b>3</b> Finansielle omkostninger	6.488.845	2.961.327
<b>Resultat før skat</b>	<b>5.591.314</b>	<b>-36.500.270</b>
<b>4</b> Skat af årets resultat	797.400	-5.474.000
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>4.793.914</b>	<b>-31.026.270</b>
Forslag til resultatdisponering:		
Overført resultat	4.793.914	-31.026.270



## Balance

	<b>AKTIVER</b>	<b>31/12 2009</b>	<b>31/12 2008</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Note</b>			
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>5</b>	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	302.411.787	295.281.241
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>302.411.787</u></b>	<b><u>295.281.241</u></b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b><u>302.411.787</u></b>	<b><u>295.281.241</u></b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos lejere	286.464	411.237
	Andre tilgodehavender	1.554.994	1.008.643
<b>6</b>	Udskudt skatteaktiv	4.823.600	5.621.000
	Periodeafgrænsningsposter	516.771	58.000
	<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>7.181.829</u></b>	<b><u>7.098.880</u></b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>21.001.694</u></b>	<b><u>3.529.573</u></b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b><u>28.183.523</u></b>	<b><u>10.628.453</u></b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>330.595.310</u></b>	<b><u>305.909.694</u></b>





## Balance

**PASSIVER****EGENKAPITAL**

Aktiekapital	177.000.000	177.000.000
Overført resultat	-28.167.356	-32.961.270

<b>7 EGENKAPITAL</b>	<b><u>148.832.644</u></b>	<b><u>144.038.730</u></b>
----------------------	---------------------------	---------------------------

**HENSATTE FORPLIGTELSE**

<b>8</b> Øvrige hensatte forpligtelser	<u>6.048.178</u>	<u>5.906.000</u>
--	------------------	------------------

<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b><u>6.048.178</u></b>	<b><u>5.906.000</u></b>
------------------------------	-------------------------	-------------------------

**GÆLDSFORPLIGTELSE****9 Langfristede gældsforpligtelser**

Gæld til kreditinstitutter	<u>173.532.029</u>	<u>0</u>
----------------------------	--------------------	----------

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>173.532.029</u></b>	<b><u>0</u></b>
--	---------------------------	-----------------

**Kortfristede gældsforpligtelser**

Gæld til kreditinstitutter	435.776	154.402.881
----------------------------	---------	-------------

Anden gæld	<u>1.746.682</u>	<u>1.562.083</u>
------------	------------------	------------------

<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>2.182.458</u></b>	<b><u>155.964.964</u></b>
--	-------------------------	---------------------------

<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b><u>175.714.487</u></b>	<b><u>155.964.964</u></b>
--------------------------	---------------------------	---------------------------

<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>330.595.310</u></b>	<b><u>305.909.694</u></b>
-----------------------	---------------------------	---------------------------

**11 Pantsætninger og eventualforpligtelser**



## Pengestrømsopgørelse

Note	1/1 - 31/12 2009 Kr.	3/12 2007 - 31/12 2008 Kr.
Årets resultat før finansielle poster	11.661.815	-34.654.236
<b>10</b> Øvrige reguleringer	-553.572	5.843.203
Værdiregulering ejendom	-4.730.642	37.185.682
Pengestrømme fra driftsaktiviteten før finansielle poster	6.377.601	8.374.649
Renteindbetalinger	418.343	1.115.293
Renteudbetalinger	-6.488.845	-2.961.327
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>307.099</b>	<b>6.528.615</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-2.399.902	-332.466.923
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-2.399.902</b>	<b>-332.466.923</b>
Etablering af gældsforpligtelser	19.564.924	154.402.881
Emission	0	175.065.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>19.564.924</b>	<b>329.467.881</b>
<b>Året pengestrøm</b>	<b>17.472.121</b>	<b>3.529.573</b>
<b>Likvider</b>		
Likvider primo	3.529.573	-
Årets pengestrøm	17.472.121	3.529.573
Likvider ultimo	21.001.694	3.529.573



## Noter

	2009 kr.	2008 kr.
<b>1 Administrationsomkostninger</b>		
Bestyrelshonorar	135.000	101.250
Øvrig administration	7.450.436	3.447.386
	<u><b>7.585.436</b></u>	<u><b>3.548.636</b></u>
Der er ingen fastansatte medarbejdere.		
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Øvrige finansielle indtægter	93.924	1.115.293
Valutakursreguleringer	324.420	0
	<u><b>418.343</b></u>	<u><b>1.115.293</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger	6.488.845	2.900.074
Valutakursreguleringer	0	61.253
	<u><b>6.488.845</b></u>	<u><b>2.961.327</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	147.000
Ændring af afsat udskudt skat	797.400	-5.621.000
	<u><b>797.400</b></u>	<u><b>-5.474.000</b></u>



## Noter - fortsat

<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Investeringsjendomme</b>		
Saldo 1. januar	332.466.923	0
Årets tilgang	2.399.904	332.466.923
Årets afgang	0	0
<b>Saldo pr. 31. december</b>	<b><u>334.866.827</u></b>	<b><u>332.466.923</u></b>
<b>Værdireguleringer</b>		
Saldo 1. januar	-37.185.682	0
Årets tilgang	4.730.642	0
Årets afgang	0	37.185.682
<b>Saldo pr. 31. december</b>	<b><u>-32.455.040</u></b>	<b><u>-37.185.682</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>302.411.787</u></b>	<b><u>295.281.241</u></b>

Selskabets investeringsejendomme indregnes i årsrapporten 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. Det gennemsnitlige afkast udgør 5,7%, og ligger i intervallet 5,0-7,2%. En ændring på 0,1% i det gennemsnitlige afkastkrav ændrer den indregnede værdi med 5,4 mio. kr.

**6 Udskudt skatteaktiv**

Hensættelsen til udskudt skat specificeres således:

Investeringsjendomme	3.698.910	4.692.000
Hensættelser	1.030.851	895.000
Skatteunderskud	93.839	34.000
	<b><u>4.823.600</u></b>	<b><u>5.621.000</u></b>

**7 Egenkapital**

Bevægelserne i egenkapitalen kan specificeres således:

	<b>Selskabs-</b>	<b>Overført</b>	<b>I alt</b>
	<b>kapital</b>	<b>resultat</b>	
Aktiekapital primo	177.000.000	-32.961.270	144.038.730
Årets resultat	0	4.793.914	4.793.914
Saldo 31. december	<b><u>177.000.000</u></b>	<b><u>-28.167.356</u></b>	<b><u>148.832.644</u></b>

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



## Noter - fortsat

### 8 Øvrige hensatte forpligtelser

Selskabet har indgået selskabs- og ejendomsadministrationsaftale. Der er aftalt et salgshonorar på en %-del af salgsprisen for en ejendom samt et incentive fee på en %-del af den fremtidige stigning. Honorarerne er aktiveret som købsomkostning på ejendommene.

### 9 Langfristede gældsforpligtelser

Af den langfristede gæld forfalder kr. 165.387.056 til betaling senere end 31/12 2014.

10 Øvrige reguleringer	2009	2008
Tilgodehavender hos lejere	286.464	411.237
Andre tilgodehavender	1.554.994	1.008.643
Periodeafgrænsningsposter	516.771	58.000
Anden gæld	-1.741.860	-1.415.083
	<u>616.369</u>	<u>62.797</u>

### 11 Pantsætninger og eventualforpligtelser

Der er følgende pantsætninger i investeringsejendommene:

Sonntagstrasse 11, Blatt 1241N, EUR 1.150.000

Greifswalder Strasse, Blatt 1409N, EUR 1.000.000

Der er tinglyst pant på tilsammen EUR 15.500.000 på følgende ejendomme:

Hausburgsstrasse 8, Blatt 1430N

Ebertsstrasse 46, Blatt 11402N

Schildhornstrasse 95, Blatt 13116

Sybelstrasse 18, Blatt 25924

Krossener Strasse, Blatt 321N

Landsberger Allee 16, Blatt 722N

Xantener Strasse 1, Blatt 4181

Der er tinglyst pant på tilsammen EUR 9.100.000 på følgende ejendomme:

Paul-Robeson-Strasse 28, Blatt 434N

Bornholmer Strasse, Blatt 1057N

Chausseestrasse 17, Blatt 1409N

Buhrowstrasse 1, Blatt 19928

Der er endvidere håndpantsat EUR 1.876.000 af indestående hos Nykredit Bank A/S.



## 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	=	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Investeringssejend. 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	=	$\frac{\text{Administrationsomkostninger} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$



Egns**INVEST**

Vitus Berings Plads 5  
8700 Horsens