

ÅRSRAPPORT 2011



Indhold



- 03** Selskabets profil
- 04** Oplysninger om selskabet
- 05** Hoved- og nøgletal
- 06** Ledespåtegning
- 07** Revisors påtegning
- 08** Ledelsesberetning
- 12** Oplysninger om bestyrelsen
- 13** Anvendt regnskabspraksis
- 16** Resultatopgørelse
- 17** Balance
- 19** Egenkapitalopgørelse
- 20** Pengestrømsopgørelse
- 21** Noter
- 26** 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

Finansiell formidler

EgnsINVEST Management A/S
Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens

Regnskabsår

1. januar til 31. december.

Aktionærer med ejerandele større end 5%

Rolf Barfoed A/S, Odense
Sparekassen Kronjylland, Randers

Bestyrelse

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

Kursfastsættelse og indre værdi

Selskabet er optaget til handel på First North Denmark.

Selskabets hjemmeside: www.ejdtyskland.dk

Direktion

Adm. direktør, Thorkild Steen Sørensen

Certified Advisor

Advizer K/S
Dalgas Avenue 48
8000 Århus C

Revision

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Søren Frichs Vej 38A
8230 Åbyhøj

(Certified Advisor har ingen aktiebesiddelse i selskabet)

Management

EgnsINVEST Management A/S
Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens

Hoved- og nøgletal

	31/12 2011 t.kr.	31/12 2010 t.kr.	31/12 2009 t.kr.	31/12 2008* t.kr.
Hovedtal				
Nettoomsætning	15.299	10.411	10.672	4.729
Regulering af investeringsaktiver og -gæld samt nettofortjeneste ved salg af ejendomme	16.442	3.853	4.731	-37.186
Resultat før finansielle poster	26.453	9.893	11.662	-34.654
Finansielle poster, netto	-6.574	-4.648	-6.071	-1.846
Resultat før skat	25.670	5.246	5.591	-36.500
Årets resultat	22.222	4.328	4.794	-31.026
Investeringsejendomme til dagsværdi	423.009	379.738	302.412	295.281
Balancesum	574.602	407.623	330.595	305.910
Egenkapital	175.383	153.161	148.833	144.039
Antal aktier, stk.	1.770.000	1.770.000	1.770.000	1.770.000
Gennemsnitlig antal aktier i perioden, stk.	1.770.000	1.770.000	1.770.000	1.770.000

Nøgletal

Resultat pr. aktie før skat	14,50 kr.	2,96 kr.	3,16 kr.	-20,62 kr.
Resultat pr. aktie efter skat	12,56 kr.	2,45 kr.	2,71 kr.	-17,53 kr.
Indre værdi pr. aktie	99,09 kr.	86,53 kr.	84,09 kr.	81,38 kr.
Egenkapitalforrentning før skat	15,63 %	3,47 %	3,82 %	-22,74 %
Egenkapitalforrentning efter skat	13,53 %	2,87 %	3,27 %	-19,33 %
Soliditetsgrad	30,52 %	37,57 %	45,02 %	47,09 %

* Omfatter perioden 3. december 2007 - 31. december 2008. Regnskansåret 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 2010". Der henvises til definitioner og begreber under noterne.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har aflagt årsrapport for regnskabsåret 2011.

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. Det er derfor vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 26. marts 2012

Direktionen:

Thorkild Steen Sørensen

Bestyrelsen:

Knud Lomborg
formand

Ane-Lene Kjølby
næstformand

Thorkild Steen Sørensen

Godkendt på generalforsamlingen, den / 2012.

dirigent

Den uafhængige revisors påtegning

Til aktionærerne i EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S

Vi har revideret årsregnskabet for EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S for regnskabsåret 1. januar 2011-31. december 2011, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder en vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt 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 2011 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar-31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Århus, den 26. marts 2012

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Thomas Rosquist Andersen
statsautoriseret revisor

Lone Nørgaard Eskildsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

2011 – Optimering af portefølje, udvikling af share-deal-koncept og fuld gang i renoveringsprojekterne.

Resumé

2011 blev generelt et positivt år for selskabet. Resultatet før skat blev på DKK 25,7 mio. mod DKK 5,2 mio. i 2010. Dette til trods for en negativ SWAP-regulering på DKK 10 mio. Selskabet har i 2011 været i stand til at reducere administrations- og øvrige selskabsomkostninger til 0,92% fra 1,08% året før – målt i forhold til balancesummen. Den samlede balance steg i samme periode med 41% til DKK 575 mio. Den samlede ejendomsportefølje udgør 639 mio., heraf 216 mio. fra datterselskaber. Forrentningen af egenkapitalen (ROE) udgør 13,53% mod 2,87% i 2010.

Aktiekursen er i 2011 steget fra kurs 60 til kurs 70 svarende til en stigning på 16,7%. I samme periode er indre værdi steget fra 86,5 til 99,1 svarende til en stigning på 14,6%. Omsætningen i aktien er ligeledes steget fra DKK 14,5 mio. til DKK 19,2 mio.

Ejendomsmarkedet i Berlin

Efterspørgslen efter boliger i Berlin er fortsat stigende. Det ses blandt andet af befolkningstallet, som er steget til 3,49 mio. indbyggere, hvilket er det højeste niveau siden genforeningen. Alene i de første ni måneder af 2011 steg indbyggertallet med 30.000. Udviklingen går mod, at de unge søger til centrum, og de lidt ældre eller børnefamilierne søger mod de grønne forstæder. Byggeaktiviteten er ikke tilsvarende fulgt med befolkningsudviklingen. Det øger presset på lejeniveauet generelt i Berlin.

Berlins popularitet er stigende hvilket blandt andet fremgår af udviklingen i antallet af overnatninger. Dette tal har nu rundet 20 mio. om året, hvilket gør Berlin til Europas tredje mest besøgte by efter Paris og London.

En anden ting af stor betydning for en international storby er infrastrukturen. Her kan det nævnes, at Berlin-Brandenburg lufthavnen åbnes den 3. juni i år, hvorfra alene Lufthansa vil have afgang til 38 europæiske byer. Dette vil have stor betydning for såvel indbyggerne i Berlin, som for de turister byen tiltrækker.

Samlet set har det stigende lejeniveau og forventningerne til det fremtidige lejeniveau gjort Berlin til

en interessant by at investere i for såvel private investeringsselskaber som institutionelle investorer. Der er desuden sket et skifte i, hvem der står bag ejendomsinvesteringerne. Hvor det tidligere har været udenlandske investorer (2006: 90%), er det nu vendt til, at det primært er tyske investorer (2011: 90%).

Udlejningssituationen i Berlin

Der er generelt en stor efterspørgsel efter lejligheder i de attraktive boligområder i Berlin. Gennemsnitslejen er steget 9,4% fra andet halvår 2010 til andet halvår 2011. I de ejendomme, hvor selskabet har nyrenoverede lejligheder, opnås en hurtig udlejning, til trods for at lejepriserne ligger i den øvre kvartil af udlejningspriserne. Samtidig er lejeromsætningen meget lav, hvilket også minimerer risikoen for tomgang.

Selskabets ejendomme har generelt en lavere tomgang end gennemsnittet i markedet. Her har de nøje udvalgte beliggenheder en afgørende rolle. I 2011 var den økonomiske tomgang 3,06% mod et gennemsnit i Berlin på 3,3%.

Ejendomshandler

Pr. 1. juni overtog selskabet 94,9% af aktierne i et ejendomsselskab, som indeholder fire ejendomme med i alt 128 lejemål. Alle ejendommene er fuldt udlejet og beliggende i et område, som geografisk er sammenfaldende med de øvrige ejendomme i porteføljen. Selskabet blev købt via en rettet emission mod de tidligere ejere af selskabet, jf. fondsbørsmeddelelsen af 23. december 2011. Kapitalforhøjelse er først registreret i 2012, og transaktionen er derfor indarbejdet som en gæld pr. 31.12.2011

Pr. 1. december overtog selskabet 93% af et tysk ejet selskab indeholdende 56 lejemål fordelt på otte punkthuse. Ejendommene er bygget i 1996 og fuldt udlejet. Ejendommene er beliggende i Karlshorst, som er en del af Lichtenberg.

Ligeledes pr. 1. december overtog selskabet 94,7% af et tysk selskab med i alt 76 lejemål. Ejendommen er beliggende i Prenzlauerberg og er fuldt udlejet. Der er igangsat udbygning af tagetagen, som bliver udført af sælger. Der etableres i alt ni lejemål fordelt på 996 m².

Ledelsesberetning - fortsat

Pr. 1. oktober solgte selskabet en ejendom beliggende i Prenzlauerberg, indeholdende i alt 20 lejligheder. Ejendommen blev købt som en del af en portefølje og er blevet solgt for at nedbringe antallet af mindre ejendomme, med henblik på optimering af rentabiliteten i selskabet som helhed.

Vækst

Selskabets har som målsætning at skabe resultatmæssig vækst år for år. Dette skal foregå ved løbende at optimere selskabets drift på eksisterende ejendomme og ved at udnytte de byggeretter, der er i de nuværende ejendomme.

Lønsomhed i driften

Selskabets formål er kontinuerligt at have en lønsom drift (EBIT), der løbende forbedres som følge af fokus på de enkelte ejendomme. Såfremt der er ejendomme, som ikke opfylder de forventede marginale, skal det hurtigst muligt vurderes, om ejendommene i fremtiden kan nå de fastsatte mål, eller om de skal afhændes.

Værdireguleringer

Selskabets investeringsejendomme indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en "Discounted Cash Flow" model (DCF-model). Modellen tager udgangspunkt i ejendommens fremtidige pengestrømme, der tilbageiskonteres med en fastlagt diskonteringsfaktor. Selskabets investeringsejendomme er indregnet dels under regnskabsposten "Materielle anlægsaktiver" og dels under regnskabsposten "Finansielle anlægsaktiver" for de ejendomme, hvor investeringen er foretaget via en kapitalandel i en tilknyttet virksomhed.

Minimum en tredjedel af samtlige ejendomme bliver hvert år vurderet af en ekstern valuar, hvilket dermed udgør grundlaget for de bogførte værdier. Den samlede værdiregulering for selskabet i 2011 udgør netto en opskrivning på DKK 26,1 mio.

Det skal præciseres, at det ikke er overgangen til DCF-modellen, der bevirker en opskrivning af ejendomsværdierne. Dette understøttes blandt andet af, at den samlede opskrivning udgør 6,2% af den samlede værdi af investeringsejendommene, hvilket er markant lavere end den tidligere nævnte generelle huslestigning på 9,4%.

Investeringsprofil

Selskabet investerer i bolig- og erhvervsjendomme. Pr. 31. december 2011 udgjorde boligmassen tre

fjerdedele og erhvervsdelen en fjerdedel af de i alt ca. 51.800 m². Erhvervsandelen er kontorlejemål og mindre butikker i stueplan i nogle ejendomme.

Geografisk er ejendommene placeret i Berlin i områderne Prenzlauerberg, Steglitz, Mitte, Friedrichshain, Lichtenberg, Charlottenburg og Wilmersdorf. Der er p.t. ingen planer om at købe ejendomme udenfor disse områder, men der er løbende vurderinger af, hvor i Berlin udviklingen foregår, hvilket dermed ikke udelukker, at selskabet på sigt kan købe i andre områder.

Ejendommene skal over en periode fremstå ensartede med hensyn til den driftsmæssige stand. Ved køb af nye ejendomme foretages en teknisk due diligence, hvorefter det beregnes, hvilke omkostninger der skal bruges, for at ejendommen fremstår i den stand, som selskabet ønsker på sigt.

Selskabet investerer ikke i ejendomme, der udelukkende er til erhvervsbrug.

Der ligger i dag mere end 1.500 m² byggeretter i selskabet, som ikke er opført i balancen, idet der ikke er truffet beslutning om udnyttelse heraf. Såfremt kapitalstrukturen muliggør yderligere opkøb, vil dette ligeledes være en potentiel platform til vækst i såvel omsætning som resultat.

Finansiering

Gælden i selskabet var ved indgangen til 2011 variabelt finansieret primært ved et 1-årigt rentetilpasningslån i euro.

For at afdække selskabet mod stigende finansieringsrenter i fremtiden, blev der i december 2010 indgået tre lige store fastrenteswapaftaler på hver EUR 7,5 mio. med startdato den 31. december 2011. De tre swapaftaler har udløb henholdsvis ultimo 2014, ultimo 2016 og ultimo 2018.

Målet for rentedækningen er fastlagt ud fra ønsket om rimelig balance mellem EBIT og de finansielle nettoomkostninger med udgangspunkt i selskabets finansieringsstrategi om fast rente i en længere årrække.

Øvrige frie kreditfaciliteter udgør pr. 31. december 2011 DKK 62,9 mio. kr.

Corporate Governance

Der henvises til corporate governancebefalingerne på selskabets hjemmeside.

Ledelsesberetning - fortsat

Renoveringsprojekter

Som led i selskabets strategi sker der en løbende udnyttelse af det potentiale, der er i den enkelte ejendom. Af de 19 ejendomme, selskabet ejer ved regnskabsårets afslutning, er der udviklings- og optimeringsmuligheder i hovedparten af ejendommene. Potentialet er meget varierende, idet nogle ejendomme har mulighed for udnyttelse af tagetage, mindre tilbygninger, samt energioptimeringsmuligheder. Andre ejendomme er i god stand, og har alene et potentiale i at opgradere lejemål ved lejerskifte og eventuel foretage moderniseringer i form af etablering af elevatorer og altaner, forbedring af gårdmiljø og andre generelle moderniseringer, der følger af tidens udvikling og lejemarkedets krav og forventninger.

Projekterne, der er igangsat i 2011, afsluttes i løbet af 2012 og 2013. Investeringen i de fire projekter plus tagetagerne i de to nye ejendomme er budgetteret til DKK 75 mio. Investeringen aktiveres på de respektive ejendomme i takt med, at omkostningernes afholdelse. Ud over den værdistigning, der sker ved aktivering af de direkte omkostninger, forventes en yderligere værdistigning som følge af ejendommens bedre stand og udnyttelse samt det forhold, at en meget stor del af omkostningerne direkte kan pålægges den leje, som betales. Værdistigningen aktiveres løbende på ejendommen i takt med færdiggørelsesgraden.

Renovering og udnyttelse af tagetager, er to omfattende projekter, der kræver lang tids forberedelse med involvering af arkitekter, ingeniører, statikere, specialister, ejendomsadministrationen og offentlige myndigheder. Selvom der i realiteten er tale om to uafhængige projekter, har de alligevel en indvirkning på hinanden, således at der skal køres et samlet forløb. For eksempel kan den isolering, der skal tilføjes mellem øverste etage og den nye tagetage, påvirke ejendommens samlede varmekonsum og dermed energiværdi. Ligeledes vil etablering af elevator til taglejlighederne også kunne betjene de eksisterende boliger, og endelig vil ændringer i ejendommens installationer også kunne påvirke ejendommen som helhed.

En renovering omfatter, at hele ejendommen energioptimeres i form af udvendig isolering af facader, nye vinduer og døre, isolering af etageadskillelser til kælder, og etablering af centralvarmeanlæg. I de områder, hvor der er fjernvarme, søges tilslutning til fjernvarmenettet, og i de områder, hvor der er ikke

er mulighed for fjernvarme, men hvor der er naturgasforsyning, etableres et centralvarmeanlæg med naturgasfyr, eller med minikraftvarmeanlæg. Sidstnævnte medfører, at der også kan produceres strøm til ejendommens beboere og til elnettet.

Energioptimeringen medfører et naturligt fald i lejers boligomkostninger. Til gengæld kan selskabet opkræve et tillæg til lejen for de omkostninger, der afholdes til energioptimeringen. Øvrige forbedringer i ejendommen kan også i et vist omfang indgå i legeberegningen, og derfor er det ikke alene bygningsmyndighederne, der er involveret i en byggesag, men også de myndigheder der skal godkende de lejeforhøjelser, som følger af moderniseringen. Når alle godkendelser er på plads, og der er afholdt de nødvendige beboermøder, ligger der en varslingsperiode på tre måneder, inden selve byggeprojektet kan igangsættes. Forberedelsesperioden er med andre ord meget lang, inden det udmønter sig i selve byggeprocessen.

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.

Resultatforventninger 2012

Forventningerne til resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) for 2012 ligger på mere end DKK 3 mio. Renoveringsprojekterne vil kun i mindre omfang få betydning for resultatet i 2012, da de først vil være afsluttet i løbet af 2012 eller primo 2013. Fokus i 2012 vil være på optimering af den nuværende portefølje, hvilket blandt andet vil ske ved udbygning af den tidligere omtalte DCF-model. Ved brug af denne vil selskabet i højere grad kunne vurdere, hvor der skabes mest værdi inden igangsætning af yderligere renoveringsprojekter. Ligeledes vil forretningsgange blive analyseret og benchmark til lignende ejendomsselskaber vil blive udført. Alt sammen med henblik på at optimere selskabets samlede resultat.

Ledelsesberetning - fortsat

Finanskalender 2012

27. marts 2012	Offentliggørelse af årsrapport 2011
15. maj 2012	Ordinær generalforsamling
16. maj 2012	Periodemeddelelse
29. august 2012	Halvårsrapport
16. november 2012	Periodemeddelelse

Fondsbørsmeddelelser 2011

30. marts 2011	Offentliggørelse af årsrapport 2010
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
26. august 2011	Halvårsrapport
29. august 2011	Forhandlinger om køb af selskab
27. september 2011	Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling
13. oktober 2011	Generalforsamlingens forløb
16. november 2011	Periodemeddelelse
30. november 2011	Køb af ejendomsselskab
15. december 2011	Offentliggørelse af finanskalender 2012
23. december 2011	Betinget aftale om erhvervelse af ejendomsinvesteringsselskab

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 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. 31/12 2011 12.000 stk. aktier i selskabet
Beh. pr. 31/12 2010 9.000 stk. aktier i selskabet

Formand for bestyrelsen for:

Procludan A/S
Kiratin A/S
Plantas A/S
Plantas Holding A/S

Medlem af bestyrelsen for:

Spa Supply A/S
Thorupgaard Holding A/S
A/S Knud Jepsen

Direktør for:

F & H A/S

Adm. Direktør Thorkild Steen Sørensen

Tiltrådt 3/12 2007
Født 1951
Beh. pr. 31/12 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. 31/12 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

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, idet koncernen er en lille koncern, jf. årsregnskabsloven §110.

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier indgår som henholdsvis tilgodehavender og gæld.

Kursregulering af afledte finansielle instrumenter indgået til sikring af forventede fremtidige pengestrømme indregnes i resultatopgørelsen sammen med værdiregulering af investeringsejendomme, indtil den sikrede transaktion gennemføres. Såfremt transaktionen resulterer i en indtægt eller en omkostning indregnes den akkumulerede kursregulering i resultatopgørelsen sammen med den sikrede post.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter ved udlejning af ejendomme indgår i omsætningen. Omsætningen opgøres efter fradrag af driftsomkostninger, moms, afgifter og rabatter. Driftsomkostninger vedrører omkostninger afholdt i forbindelse med drift og vedligeholdelse af selskabets ejendomme. Lejeindtægter indregnes i den regnskabsperiode, som lejen vedrører.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til ejendomsadministration, administrativt personale og kontoromkostninger.

Regulering af investeringsaktiver og –gæld samt nettofortjeneste ved salg af ejendomme

Investeringsejendomme værdireguleres til dagsværdi. De årlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Regulering af investeringsaktiver og –gæld samt nettofortjeneste ved salg af ejendomme".

Dagsværdiregulering af renteswap indregnes ligeledes i resultatopgørelsen under "Regulering af investeringsaktiver og –gæld samt nettofortjeneste ved salg af ejendomme".

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Disse omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat og regulering af intern avance/tab samt fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter investeringsejendomme.

Ejendomsporteføljen måles ved første indregning til kostpris tillagt købsomkostninger. Efterfølgende forbedringer, som tilfører en investeringsejendomme nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelses-

summen som forbedring. Omkostninger, der ikke tilføjer en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen. Igangværende byggeprojekter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en DCF-model, der bygger på eksterne data vedrørende afkastkrav til beregning af diskonteringsfaktor, samt de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme. Målingen understøttes af vurderinger foretaget af eksterne uafhængige vurderingseksperter.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Regulering af investeringsaktiver og –gæld samt nettofortjeneste ved salg af ejendomme".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under posten "Regulering af investeringsaktiver og –gæld samt nettofortjeneste ved salg af ejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital, med tillæg af koncerngoodwill og fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill.

Der foretages nedskrivningstest på goodwill, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for den aktivitet eller det forretningsområde, som goodwill relaterer sig til. Goodwill nedskrives til det højeste af kapitalværdien og netto-salgspris for den aktivitet eller det forretningsområde, som goodwill knytter sig til (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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 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 nettorealisationsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat



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 2011 kr.	31/12 2010 kr.
Nettoomsætning	15.298.678	10.411.057
1 Adm.- og øvrige selskabsomkostninger	5.287.518	4.370.778
Resultat før værdireguleringer	10.011.160	6.040.279
2 Regulering af investeringsaktiver og -gæld samt nettofortjeneste ved salg af ejendomme	16.442.181	3.853.180
Resultat før finansielle poster	26.453.341	9.893.459
6 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.790.534	0
3 Finansielle indtægter	80.785	96.645
4 Finansielle omkostninger	6.654.421	4.744.502
Resultat før skat	25.670.239	5.245.602
5 Skat af årets resultat	3.447.870	917.334
ÅRETS RESULTAT	22.222.369	4.328.268
Forslag til resultatdisponering:		
Overført resultat	22.222.369	4.328.268

Balance

	31/12 2011	31/12 2010
	kr.	kr.
AKTIVER		
Note		
ANLÆGSAKTIVER		
6 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	423.008.987	379.738.336
Materielle anlægsaktiver	<u>423.008.987</u>	<u>379.738.336</u>
7 Finansielle anlægsaktiver	137.420.733	0
ANLÆGSAKTIVER	<u>560.429.720</u>	<u>379.738.336</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos lejere	566.372	207.577
Andre tilgodehavender	2.586.697	1.299.194
8 Udskudt skatteaktiv	311.396	3.759.266
Periodeafgrænsningsposter	3.879.795	2.128.677
Tilgodehavender	<u>7.344.260</u>	<u>7.394.714</u>
Likvide beholdninger	<u>6.827.767</u>	<u>20.490.185</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>14.172.027</u>	<u>27.884.899</u>
AKTIVER I ALT	<u>574.601.747</u>	<u>407.623.235</u>

Balance

	31/12 2011 kr.	31/12 2010 kr.
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
9 Aktiekapital	177.000.000	177.000.000
Overført resultat	-1.616.719	-23.839.088
EGENKAPITAL	175.383.281	153.160.912
HENSATTE FORPLIGTELSE		
10 Øvrige hensatte forpligtelser	9.752.462	7.594.478
HENSATTE FORPLIGTELSE	9.752.462	7.594.478
GÆLDSFORPLIGTELSE		
11 Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	213.306.174	173.655.244
Langfristede gældsforpligtelser	213.306.174	173.655.244
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	152.069.872	70.087.518
Anden gæld	24.089.958	3.125.083
Kortfristede gældsforpligtelser	176.159.830	73.212.601
GÆLDSFORPLIGTELSE	389.466.004	246.867.845
PASSIVER I ALT	574.601.747	407.623.235
13 Pantsætninger, kontraktlige- og eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital:	Overført		I alt
	Aktiekapital	resultat	
Egenkapital primo	177.000.000	-23.839.088	153.160.912
Overført, jf. resultatdisponering	0	22.222.369	22.222.369
Egenkapital ultimo	177.000.000	-1.616.719	175.383.281

Pengestrømsopgørelse

Note	1/1 - 31/12 2011 Kr.	1/1 - 31/12 2010 Kr.
Årets resultat før finansielle poster	26.453.342	9.893.459
12 Ændring i driftskapital	-423.741	247.392
Regulering hensættelse ved salg ejendomme	-288.307	0
Værdiregulering ejendom	-16.828.155	-3.853.180
Pengestrømme fra driftsaktiviteten før finansielle poster	8.913.139	6.287.671
Renteindbetalinger	80.785	96.645
Renteudbetalinger	-6.671.895	-4.587.500
Pengestrømme fra driftsaktivitet	2.322.029	1.796.816
Køb af finansielle anlægsaktiver	-131.630.201	0
Køb af materielle anlægsaktiver	-13.948.926	-72.609.035
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-145.579.127	-72.609.035
Aktieemission 2012 indarbejdet under anden gæld	17.991.200	0
Etablering af gældsforpligtelser	111.603.481	70.300.710
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	129.594.681	70.300.710
Året pengestrøm	-13.662.417	-511.509
Likvider		
Likvider primo	20.490.185	21.001.694
Årets pengestrøm	-13.662.417	-511.509
Likvider ultimo	6.827.768	20.490.185

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af årsrapportens øvrige bestanddele.

Noter

	2011 kr.	2010 kr.
1 Adm.- og øvrige selskabsomkostninger		
Bestyrelseshonorar	135.000	135.000
Andre eksterne honorarer	3.892.373	3.049.521
Noteringsomkostninger	213.742	207.221
Revision	233.709	306.233
Øvrig regnskabsmæssig assistance	0	1.832
Juridisk og teknisk assistance	363.601	472.722
Øvrige selskabsomkostninger	449.093	670.970
	<u>5.287.518</u>	<u>4.843.499</u>
Der er ingen fastansatte medarbejdere.		
2 Regulering af investeringsaktiver og -gæld samt nettofortjeneste ved salg af ejendomme		
Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	26.875.436	3.171.214
Kursregulering af renteswap	-10.047.281	681.966
Nettofortjeneste ved salg af ejendomme	-385.974	0
	<u>16.442.181</u>	<u>3.853.180</u>
3 Finansielle indtægter		
Øvrige finansielle indtægter	80.785	96.645
	<u>80.785</u>	<u>96.645</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger	6.625.622	4.251.619
Valutakursreguleringer	28.799	492.883
	<u>6.654.421</u>	<u>4.744.502</u>
5 Skat af årets resultat		
Ændring af afsat udskudt skat	3.451.652	1.064.334
Ændring af aktuel skat tidligere år	-3.782	-147.000
	<u>3.447.870</u>	<u>917.334</u>

Noter - fortsat

6 Materielle anlægsaktiver	2011	2010
	kr.	kr.
Investeringsjendomme		
Saldo 1. januar	404.478.851	334.866.827
Årets tilgang	9.486.729	69.612.024
Årets afgang	-11.593.332	0
Saldo pr. 31. december	<u>402.372.248</u>	<u>404.478.851</u>
Igangværende projekter		
Saldo 1. januar	4.543.311	0
Årets tilgang	21.380.833	4.543.311
Årets afgang	0	0
Saldo pr. 31. december	<u>25.924.144</u>	<u>4.543.311</u>
Værdireguleringer		
Saldo 1. januar	-29.283.826	-32.455.040
Årets tilgang	26.874.755	3.171.214
Årets afgang	-2.878.334	0
Saldo pr. 31. december	<u>-5.287.405</u>	<u>-29.283.826</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>423.008.987</u>	<u>379.738.336</u>

Selskabets investeringsejendomme indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en DCF-model. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige pengestrømme og den anvendte diskonteringsfaktor.

De fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres med diskonteringsfaktoren, hvor der er korrigeret for den enkelte ejendoms risiko. I gennemsnit er der benyttet en tilbagediskonteringsfaktor på 5,94%. Diskonteringsfaktoren for de enkelte ejendomme ligger i spændet 5,62% til 6,22%. En ændring på 0,5%-point på den langsigtede fremmedfinansiering af ejendommene ændrer de indregnede værdier med 31 mio. kr.

Noter - fortsat

7 Finansielle anlægsaktiver	2011 kr.	2010 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Saldo 1. januar	0	0
Årets tilgang	131.630.199	0
Årets afgang	0	0
Saldo pr. 31. december	<u>131.630.199</u>	<u>0</u>
Reguleringer		
Saldo 1. januar	0	0
Årets resultatandele	5.790.534	0
Årets afgang	0	0
Saldo pr. 31. december	<u>5.790.534</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>137.420.733</u>	<u>0</u>

Det væsentligste aktiv i alle kapitalandele i tilknyttede virksomheder er investeringsejendomme, der er værdiansat på samme måde som selskabets egne investeringsejendomme. Investeringsejendomme indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en DCF-model. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige pengestrømme og den anvendte diskonteringsfaktor.

De fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres med diskonteringsfaktoren, hvor der er korrigeret for den enkelte ejendoms risiko. I gennemsnit er der benyttet en tilbagediskonteringsfaktor på 5,72%. Diskonteringsfaktoren for de enkelte ejendomme ligger i spændet 5,62% til 6,22%. En ændring på 0,5%-point på den langsigtede fremmedfinansiering af ejendommene ændrer de indregnede værdier med 16 mio. kr.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

	Ejerandel	Værdi af ejendomsandel	Resultatandel	Egenkapital- andel
SCP Invest IX A/S, Horsens	94,90%	90.222.017	-793.816	18.428.412
Waldowallee 85 bis				
95 GmbH & Co KG., Hünfeld	93,00%	59.571.125	2.117.106	53.752.462
Beteiligung BEPB Schönhauser				
Allee 63 GmbH & Co KG., Berlin	94,74%	66.014.709	4.467.244	65.239.859
		<u>215.807.851</u>	<u>5.790.534</u>	<u>137.420.733</u>

Noter - fortsat

8 Udskudt skatteaktiv	2011	2010
Hensættelsen til udskudt skat specificeres således:		
Investeringsejendomme	-3.669.881	2.307.086
Hensættelser	1.701.750	1.334.707
Skatteunderskud	2.279.527	117.473
	<u>311.396</u>	<u>3.759.266</u>

9 Aktiekapital

Selskabskapitalen består af 1.770.000 aktier á nominelt DKK 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. De seneste års ændringer af aktiekapitalen kan specificeres således:

	2011	2010	2009	2008
Aktiekapital primo	177.000.000	177.000.000	177.000.000	177.000.000
Årets bevægelse	0	0	0	0
Aktiekapital ultimo	<u>177.000.000</u>	<u>177.000.000</u>	<u>177.000.000</u>	<u>177.000.000</u>

10 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. Honorarerne forfalder til betaling ved salg af ejendommene

11 Langfristede gældsforpligtelser

Af den langfristede gæld forfalder kr. 177.354.110 til betaling senere end 31/12 2016.

Noter - fortsat

12 Ændring i driftskapital	2011	2010
Tilgodehavender hos lejere	-358.795	78.887
Andre tilgodehavender	-1.287.503	255.802
Periodeafgrænsningsposter	-1.751.118	-1.611.906
Anden gæld	2.973.675	1.524.609
	<u>-423.741</u>	<u>247.392</u>

13 Pantsætninger, kontraktlige- og eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftaler om selskabs- og ejendomsadministration samt aftale om investerings- og porteføljepleje.

Der er følgende pantsætninger i investeringsejendommene:

Sonntagstrasse 11, Blatt 1241N, EUR 1.150.000

Einsteinufer 63-65, EUR 7.500.000

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

Hausburgsstrasse 8, Blatt 1430N

Ebertystrasse 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

Nøgletalsdefinition

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

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

$$\text{Indre værdi ultimo} = \frac{\text{Egenkapital ultimo}}{\text{Antal aktier ultimo}}$$

$$\text{Egenkapitalforrentning før skat} = \frac{\text{Resultat før skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

$$\text{Egenkapitalforrentning efter skat} = \frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

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

