

## HALVÅRSRAPPORT 2012



## Indhold

---



- 03** Selskabets profil
- 04** Oplysninger om selskabet
- 05** Ledespåtegning
- 06** Ledelsesberetning
- 08** Oplysninger om bestyrelsen
- 09** Anvendt regnskabspraksis
- 11** Sammendrag, hoved- og nøgletal
- 13** Noter
- 14** 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 Ejendomme Tyskland A/S  
Vitus Berings Plads 5  
8700 Horsens  
Cvr.nr.: 30557751

### Regnskabsår

1. januar til 31. december.

### Bestyrelse

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

### Direktion

Adm. direktør, Thorkild Steen Sørensen

### Revision

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

### Administration

EgnsINVEST Management A/S  
Vitus Berings Plads 5  
8700 Horsens

### Koncernbeskrivelse

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland koncernen består af moderselskabet EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S, samt datterselskaberne SCP Invest IX A/S med ejerandel 94,9 %, BePB Waldowallee med ejerandel 93%, BePB Schönhauser Allee med ejerandel 85,27% og BePB Voigtstrasse med ejerandel 85,27%.

### Finansiell formidler

EgnsINVEST Management A/S  
Vitus Berings Plads 5  
8700 Horsens

### Aktionærer med ejerandele > 5%

Rolf Barfoed A/S, Odense  
Sparekassen Kronjylland, Randers

### Kursfastsættelse og indre værdi

Selskabet er optaget til handel på First North Denmark.

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

### Certified Advisor

Advizer K/S  
Dalgas Avenue 48  
8000 Århus C

(Certified Advisor har ingen aktiebesiddelse i selskabet)

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato godkendt halvårsrapporten for koncernen for 1. halvår 2012 for EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S .

Halvårsrapporten, som ikke er revideret eller gennemgået af selskabets revisor, er aflagt i henhold til årsregnskabsloven.

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 for perioden 1. halvår 2012.

Ledelsesberetningen indeholder en retvisende gennemgang af udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold samt en beskrivelse af væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer, som virksomheden kan påvirkes af.

Horsens, den 29. august 2012

### **Direktionen:**

Thorkild Steen Sørensen

### **Bestyrelsen:**

Knud Lomborg  
formand

Ane-Lene Kjølby  
næstformand

Thorkild Steen Sørensen

## Ledelsesberetning

### Første halvår præget af renoveringsprojekter, markant stigende omsætning og tilpasning af nye ejendomme i eksisterende setup

Resultat før skat for 1. halvår udgør DKK 1,5 mio. mod DKK 3,3 mio. i 2011. Heraf udgør værdiregulering af investeringsejendomme DKK 4,3 mio. og en negativ SWAP regulering DKK 1,1 mio. Forventningerne til årsresultatet før værdireguleringer er uændret i forhold udmeldingerne efter 1. kvartal, hvilket vil sige et resultat før kurs- og værdiregulering på DKK 2 mio.

### Renoveringsprojekter

Byggeprojekterne på to af selskabet ejendomme er nu i den afsluttende fase og forventes afleveret 1. november. Under renoveringerne er der fraflyttet flere lejere end forventet, hvilket bl.a. har betydet at flere lejligheder end estimeret har gennemgået totalrenoveringer. Omkostningerne i forbindelse med projekterne er derfor højere end oprindeligt budgetteret, men det kompenseres delvist ved højere husleje i forbindelse med indflytning af nye lejere.

De næste to ejendomme forventes afleveret 1. april 2013.

De forventede værdistigninger på ejendommene som følge af renoveringsprojekterne, afstemmes løbende med de tyske administratorer og vore finansieringsinstitutter.

### Resultat

Resultatet før skat udgør DKK 1,5 mio. mod DKK 3,3 mio. kr. for 1. halvår 2011. Set i lyset af at balancen er steget med ca. 70%, så burde resultatet alt andet lige have været højere. Det lavere resultat skyldes primært at renteudgifterne er steget fra DKK 3,2 mio. til DKK 10,3 mio. kr., hvilket i stor udstrækning har været forventet i budgettet. Årsagen kan bl.a. henføres til renteomkostninger m.v. på i alt DKK 2,6 mio. i forbindelse med køb af datterselskab. Dette beløb er der taget hensyn til i forbindelse med værdiansættelsen af selskabet. Fra 1. januar har selskabet haft omkostninger til renteafdækning på i alt DKK 1,1 mio., hvilket der ligeledes er taget hensyn til i budgettet. Mellefinansieringen af ejendomskøbene har dog været længere end forventet, hvilket har betydet en ekstraordinær renteudgift på DKK 0,3 mio. Endelig udgør urealiserede valutakursreguleringer en omkostning på DKK 0,3 mio. Alt i alt er der afvigelser på i DKK 4,3 mio., hvoraf DKK 3,7 mio. var forventet ved årets start. Den øvrige stigning kan henføres til den stigende balance.

### Balance

Selskabets aktivmasse er steget fra DKK 417,9 mio. til DKK 714,6 mio. Tilsvarende er selskabets egenkapital steget fra DKK 155,6 mio. til DKK 194,9 mio., hvilket skyldes en aktie-

emission på DKK 18,0 mio. og overført resultat på DKK 21,3 mio. Forhøjelsen af aktiekapitalen skete som en sharedealtransaktion i forbindelse med overtagelse af et selskab med 4 ejendomme. Selskabets indre værdi pr. aktie er det seneste år steget fra 87,9 til 99,96. I samme periode er selskabets aktiekurs steget fra 70 til 72,5.

### Værdiregulering

Der er foretaget værdiregulering af selskabets ejendomme på i alt DKK 4,3 mio., hvilket primært er sket på de to ejendomme, hvor der blev indgået aftale om køb tilbage i december 2010. Disse ejendomme er overtaget ultimo 2011 og primo 2012. Ejendommens bogførte værdier udgør DKK 97,8 mio. og der er i perioden siden indgåelse af købsaftalen sket en positiv prisudvikling i de to områder, hvori ejendommene er beliggende, hvilket er en af årsagerne til opskrivning af ejendommene.

### Udviklingen i tomgangen

Tomgangen for de lejemaal der ikke bevidst er friholdt i forbindelse med renoveringsprojekterne, har i perioden været kraftigt faldende fra 2,55% til 1,20% (målt i antal lejligheder). Dette svarer til at der ved udgangen af juni er 8 ledige lejemaal ud af selskabets i alt 668 lejemaal.

### Kursudvikling

Halvåret har desuden været præget af stor interesse fra eksisterede og nye aktionærer. Kursen på aktien er i perioden steget med ca. 3,6%. Selskabet vil øge markedsføringen og informationsniveauet af selskabets aktie, hvilket bl.a. vil ske ved offentlige informationsmøder.

### Frem mod årsregnskabet

Selskabet vil benytte 2. halvår til at analysere markedet for yderlige køb/salg samt driftsoptimering af eksisterende ejendomme.

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

[www.ejdtyskland.dk](http://www.ejdtyskland.dk).



## Ledelsesberetning - fortsat

### Corporate Governance

Der henvises til corporate governancebefalingerne på selskabets hjemmeside.

### Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsperiodens afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.

## 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 2012

27. marts 2012	Offentliggørelse af årsrapport 2011
10. februar 2012	Meddelelse om kapitalforhøjelse
23. februar 2012	Meddelelse om storaktionær
27. april 2012	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
15. maj 2012	Generalforsamlingens forløb

## Oplysninger om bestyrelsen

Bestyrelsesmedlemmer afdgår senest på generalforsamlingen efter udløbet af det regnskabsår, hvori vedkommende er fyldt 70 år. På generalforsamlingen den 15. maj 2012 blev Knud Lomborg, Ane-Lene Kjølby og Thorkild Steen Sørensen genvalgt. Valgperioden for alle bestyrelsesmedlemmer er et år. Der afholdes bestyrelsesmøder minimum 4 gange årligt, og i øvrigt efter behov, når det skønnes nødvendigt eller hensigtsmæssigt.

### Adm. direktør Knud Lomborg (Formand)

Tiltrådt 3/12 2007  
Født 1960  
Beh. pr. 30/6 2012 13.300 stk. aktier i selskabet  
Beh. pr. 31/3 2012 13.300 stk. aktier i selskabet

Formand for bestyrelsen for:  
Procudan A/S  
Plantas A/S  
Plantas Holding A/S  
SCP Invest IX 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. 30/6 2012 2.750 stk. aktier i selskabet  
Beh. pr. 31/3 2012 2.750 stk. aktier i selskabet

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

### Regionsdirektør Ane-Lene Kjølby (Næstformand)

Tiltrådt 5/5 2011  
Født 1947  
Beh. pr. 30/6 2012 0 stk. aktier i selskabet  
Beh. pr. 31/3 2012 0 stk. aktier i selskabet

Formand for bestyrelsen for:  
EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S

Medlem af bestyrelsen for:  
SCP Invest IX A/S

Regionsdirektør for:  
Kuben Management A/S



## Anvendt regnskabspraksis

Halvårsrapporten for koncernen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Halvårsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Koncernregnskab

#### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S og dattervirksomheder, hvori EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

### 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.

### Materielle anlægsaktiver

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. 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.

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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 salgsomkostninger 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 nettosalgspris 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 koncernens pengestrømme for året, årets forskydning i likvider samt koncernens 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.

## Sammendrag, hoved- og nøgletal

### Resultatopgørelse

	1/1 - 30/6 2012 kr.	1/1 - 30/6 2011 kr.
<b>Nettoomsætning</b>	<b>12.904.598</b>	<b>7.604.206</b>
Adm.- og øvrige selskabsomkostninger	4.319.164	2.633.904
<b>Resultat før værdireguleringer</b>	<b>8.585.434</b>	<b>4.970.302</b>
Regulering af investeringsaktiver- og gæld samt		
<b>Note</b> nettofortjeneste ved salg af ejendomme	3.253.213	935.555
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>11.838.647</b>	<b>5.905.857</b>
<b>Note</b> Finansielle indtægter	4.760	620.279
<b>Note</b> Finansielle omkostninger	10.320.908	3.197.535
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.522.499</b>	<b>3.328.601</b>
Skat af periodens resultat	43.270	914.040
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>1.479.229</b>	<b>2.414.561</b>
Resultat minoritetsandele	<b>67.019</b>	<b>0</b>
<b>KONCERN RESULTAT</b>	<b>1.546.248</b>	<b>2.414.561</b>

### Balance

	30/6 2012		30/6 2011	
	kr.	Andel	kr.	Andel
Anlægsaktiver, investeringsejendomme	703.175.171	98,4%	392.839.211	94,0%
Kapitalandele	3.543.599	0,5%	0	0,0%
Tilgodehavender	2.328.386	0,3%	1.756.479	0,4%
Periodeafgrænsningsposter	28.847	0,0%	1.991.018	0,5%
Udskudt skat	0	0,0%	2.845.226	0,7%
Likvide beholdninger	5.575.427	0,8%	18.454.816	4,4%
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>714.651.430</b>	<b>100,0%</b>	<b>417.886.750</b>	<b>100,0%</b>
Egenkapital	194.920.730	27,3%	155.575.473	37,2%
Minoritetsinteresser	923.339	0,1%	0	0,0%
Hensættelser	27.083.793	3,8%	7.594.478	1,8%
Anden gæld	491.723.568	68,8%	254.716.799	61,0%
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>714.651.430</b>	<b>100,0%</b>	<b>417.886.750</b>	<b>100,0%</b>

## Sammendrag, hoved- og nøgletal fortsat

### Pengestrømsopgørelse

	30/6 2012	30/6 2011
	kr.	kr.
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	1.705.697	1.161.491
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	-48.602.819	-11.626.889
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	44.764.735	7.748.061
Pengestrøm	-2.132.387	-2.717.337
Likvider primo	7.707.814	21.172.153
<b>Likvider ultimo</b>	<b>5.575.427</b>	<b>18.454.816</b>

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes direkte af halv årsrapporten

### Egenkapitalopgørelse

30/6 2012	Selskabs- kapital	Overført resultat	Egenkapital I alt
Aktiekapital primo	177.000.000	-1.616.718	175.383.282
Aktieemission	17.991.200	0	17.991.200
Periodens resultat	0	1.546.248	1.546.248
Saldo 31. marts	194.991.200	-70.470	194.920.730

30/6 2011	Selskabs- kapital	Overført resultat	Egenkapital I alt
Aktiekapital primo	177.000.000	-23.839.088	153.160.912
Periodens resultat	0	2.414.561	2.414.561
Saldo 31. december	177.000.000	-21.424.527	155.575.473

Selskabskapitalen består af 1.949.912 aktier á nominelt DKK 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

### Nøgletal

	30/6 2012	30/6 2011
Resultat pr. aktie før skat	0,85 kr.	1,88 kr.
Resultat pr. aktie efter skat	0,83 kr.	1,36 kr.
Indre værdi pr. aktie	99,96 kr.	87,90 kr.
Egenkapitalforrentning før skat	0,86%	2,16%
Egenkapitalforrentning efter skat	0,84%	1,56%
Investeringsejendomme i pct. af aktiver	98,40%	94,00%
Soliditetsgrad	27,28%	37,22%
Antal aktier pr. 30. juni, stk.	1.949.912	1.770.000
Gns. antal aktier i perioden, stk.	1.859.956	1.770.000

## Noter

### Noter

<b>Regulering af investeringsaktiver- og gæld samt nettofortjeneste ved salg af ejendomme</b>	<b>1/1 - 30/6 2012</b>	<b>1/1 - 30/6 2011</b>
Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	4.310.722	1.473.810
Kursregulering af renteswap	-1.057.509	-538.255
	<u>3.253.213</u>	<u>935.555</u>

<b>Finansielle indtægter</b>	<b>1/1 - 30/6 2012</b>	<b>1/1 - 30/6 2011</b>
Øvrige finansielle indtægter	4.760	55.804
Urealiserede valutakursreguleringer	0	564.475
	<u>4.760</u>	<u>620.279</u>

<b>Finansielle udgifter</b>	<b>1/1 - 30/6 2012</b>	<b>1/1 - 30/6 2011</b>
Renteomkostninger	7.382.698	3.173.472
Renteomkostninger mv. før overtagelse af datterselskab	2.635.078	0
Urealiserede valutakursreguleringer	288.960	0
Valutakursreguleringer	14.172	24.063
	<u>10.320.908</u>	<u>3.197.535</u>

## Nøgletalsdefinition

Resultat pr. aktie før skat	=	$\frac{\text{Resultat før skat}}{\text{Gns. antal aktier}}$
Resultat pr. aktie efter skat	=	$\frac{\text{Resultat efter skat}}{\text{Gns. antal aktier}}$
Indre værdi ultimo	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo}}{\text{Antal aktier ultimo}}$
Egenkapitalforrentning før skat	=	$\frac{\text{Resultat før skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Egenkapitalforrentning efter skat	=	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Soliditetsgrad	=	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Passiver, ultimo}}$

