

Periodemeddelelse for 1. januar til 30. september 2013



Indholdsfortegnelse

Selskabets profil.....	03
Oplysninger om selskabet.....	03
Ledelsespåtegning.....	04
Ledelsesberetning.....	05
Oplysninger om bestyrelsen.....	07
Anvendt regnskabspraksis	08
Sammendrag, hoved- og nøgletal.....	11
Noter.....	14
Nøgletalsdefinition.....	15

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S

Vitus Berings Plads 5, 8700 Horsens
CVR-nr. 30 55 77 51



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:

EgnsINVEST Warschauer Strasse Holding A/S, 94,9%
EJET 1 A/S, 94,9%
Waldowallee 85 bis 95 GmbH & Co, 93,0%
Waldowallee 85 bis 95 Verwaltung GmbH, 100%
Beteiligung BePB Voigtstr.7/8 GmbH & Co KG, 100%
BePB Voigtstr. 7/8 Verwaltung GmbH, 90,0%
BePB Schönhauser Allee 63 GmbH & Co KG, 100%
BePB Schönhauser Allee 63 Verwaltung GmbH, 90,0%

Finansiell formidler

EgnsINVEST Management A/S
Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens

Aktionærer med ejerandele > 5%

EgnsINVEST Holding A/S

Kursfastsættelse og indre værdi

Selskabet er optaget til handel på First North Denmark.

Selskabets hjemmeside: 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 periodemeddelelsen for koncernen for 1. - 3. kvartal 2013 for EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S.

Periodemeddelelsen, som ikke er revideret eller gennemgået af selskabets revisor, er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udførte regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom periodemeddelelsen efter vores opfattelse indeholder de oplysninger, der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at periodemeddelelsen giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. - 3. kvartal 2013.

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. november 2013

Direktionen:

Thorkild Steen Sørensen

Bestyrelsen:

Knud Lomborg
formand

Ane-Lene Kjølby
næstformand

Thorkild Steen Sørensen



Ledelsesberetning

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S realiserer et resultat før skat på i alt DKK 15,3 mio. hvoraf DKK 12,4 mio. er en følge af dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Som nævnt i periodemeddelelsen for 1. kvartal blev købet af Warschauerstraße 33 endelig afsluttet i marts måned. Handlen blev foretaget som en sharedealtransaktion med en ejerandel på 94,9% af selskabet. I forbindelse med transaktionen blev der foretaget en rettet emission på nominelt DKK 9,8 mio.

Øvrige hovedaktiviteter og nøgletal for perioden er følgende:

- Der er foretaget en kapitalforhøjelse på i alt nominelt DKK 30 mio.
- Der er hjemtaget langfristede lån for i alt DKK 99 mio. i forbindelse med køb af ovennævnte ejendom og afslutning af byggeprojekter. Lånene er hjemtaget som F5-lån.
- Der er i perioden indfriet DKK 128,6 mio. kortfristet gæld.
- Forpligtigelsen af selskabets SWAP-afdækning er i perioden faldet med DKK 3,5 mio.
- Der er i perioden foretaget værdiregulering for i alt DKK 12,4 mio., svarende til 1,5% af selskabets samlede anlægsaktiver.
- Selskabets indre værdi er i perioden steget med 6,3% til 114,4.

- Børskursen er i perioden steget fra 70,5 til 79,0, svarende til 12,1%
- Selskabets tomgang er 1,82% for boliger og 4,90% for erhverv pr. 30. september 2013, i alt 2,27% (16 stk.)
- Egenkapitalforrentningen før skat udgør 6,39% for perioden.
- Soliditeten udgør 32,36%.
- Den likvide beholdning udgør DKK 10,1 mio.

Ledelsens forventninger

Ledelsen forventer fortsat at årets resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) vil ligge i intervallet DKK 3,5 til 4,2 mio. Hertil kommer alm. værdiregulering af ejendommene, kursregulering og evt. avance ved salg af ejendomme/ejerlejligheder.

Tomgangen forventes at falde yderligere til ca. 1,5% for boliger, men forventes at forblive på ca. 5% for erhverv, som følge af ombygninger i forbindelse med fraflytning.

De igangværende renoveringsprojekter forventes afsluttet i indeværende år, bortset fra Voigtstraße og Hausburgstraße, som forventes afsluttet i 1. kvartal 2014.

Ledelsesberetning – fortsat

Finanskalender 2013

22. marts 2013	Offentliggørelse af årsrapport 2012
31. maj 2013	Ordinær generalforsamling
31. maj 2013	Periodemeddelelse
30. august 2013	Halvårsrapport
29. november 2013	Periodemeddelelse

Fondsbørsmeddelelser 2013

21. marts 2013	Meddelelse om kapitalforhøjelse
22. marts 2013	Offentliggørelse af årsrapport 2012
22. marts 2013	Meddelelse om kapitalforhøjelse
25. marts 2013	Meddelelse om storaktionær
5. april 2013	Meddelelse om storaktionær
24. april 2013	Meddelelse om storaktionær
25. april 2013	Meddelelse om storaktionær
2. maj 2013	Meddelelse om storaktionær
6. maj 2013	Meddelelse om storaktionær
16. maj 2013	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
31. maj 2013	Generalforsamlingens forløb
31. maj 2013	Periodemeddelelse
30. august 2013	Halvårsrapport 2013



Oplysninger om bestyrelsen

Bestyrelsesmedlemmer afgår senest på generalforsamlingen efter udløbet af det regnskabsår, hvori vedkommende er fyldt 70 år. På generalforsamlingen den 31. maj 2013 blev Knud Lomborg, Ane-Lene Kjølby og Thorkild Steen Sørensen genvalgt. Valgperioden for alle bestyrelsesmedlemmer er et år. Der afholdes bestyrelsesmøder minimum fire 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. 30/9 2013 14.400 stk. aktier i selskabet
Beh. pr. 30/6 2013 14.100 stk. aktier i selskabet

Formand for bestyrelsen for:
Procudan A/S
Plantas A/S
Plantas Holding A/S
EIET 1 A/S
EgnsINVEST Warschauer Strasse Holding A/S
K/S Warschauer Strasse 33, Berlin

Medlem af bestyrelsen for:
A/S Knud Jepsen

Direktør for:
F & H A/S
Jernia Danmark A/S
Lomborg Invest ApS

Arkitekt MAA Ane-Lene Kjølby (næstformand)

Tiltrådt 5/5 2011
Født 1947
Beh. pr. 30/6 2013 0 stk. aktier i selskabet
Beh. pr. 31/3 2013 0 stk. aktier i selskabet

Formand for bestyrelsen for:
EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S

Medlem af bestyrelsen for:
EIET 1 A/S
K/S Warschauer Strasse 33, Berlin
EgnsINVEST Warschauer Strasse Holding A/S

Forhenværende regionsdirektør for:
Kuben Management A/S

Adm. direktør Thorkild Steen Sørensen

Tiltrådt 3/12 2007
Født 1951
Beh. pr. 30/9 2013 5.000 stk. aktier i selskabet
Beh. pr. 30/6 2013 3.100 stk. aktier i selskabet

Medlem af bestyrelsen for:
EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S
EIET 1 A/S
EgnsINVEST Warschauer Strasse Holding A/S
K/S Warschauer Strasse 33, Berlin
European Wind Investment A/S
EWII Schenkenberg ApS
IRD A/S

Direktør for:
EgnsINVEST Holding A/S
EgnsINVEST Ejendomme A/S
EgnsINVEST Management A/S
EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S
EIET 1 A/S
Komplementarselskabet SPH I ApS
EgnsINVEST Warschauer Strasse Holding A/S
European Wind Investment A/S
EWII Schenkenberg ApS

Anvendt regnskabspraksis

Periodemeddelelsen for koncernen er udarbejdet i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards ("IFRS") som godkendt af EU med virkning pr. 31. december 2012 samt yderligere danske oplysningskrav til årsregnskaber for klasse D-virksomheder.

Koncernregnskabet præsenteres i DKK. Den funktionelle valuta er EUR. Anvendt regnskabspraksis er baseret på de regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag, der er trådt i kraft pr. 31. december 2012.

Sammenligningstal pr. 30. september for balanceposters vedkommende i periodemeddelelsen er ikke direkte sammenlignelige, idet posterne pr. 30. september 2012 er opgjort i henhold til den daværende anvendte regnskabspraksis, Årsregnskabsloven.

Konsolidering

Koncernregnskabet omfatter EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S (moderselskabet) og de selskaber, hvori moderselskabet direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmeretten eller på anden måde har en bestemmende indflydelse (datterselskaber).

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for moderselskabet og datterselskaberne ved sammenlægning af regnskabsposter med ensartet indhold og med efterfølgende eliminering af interne transaktioner samt interne aktiebesiddelser og mellemværender. Regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med Koncernens regnskabspraksis.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede selskaber, der vurderes at udgøre en virksomhed, indregnes i koncernregnskabet fra overtagelsestidspunktet. Nyerhvervede selskaber, der alene besidder ejendomme og ikke har ansat personale på overtagelsestidspunktet, anses ikke for at være erhvervelse af en virksomhed, men for erhvervelse af enkeltaktiver.

Ved køb af nye selskaber anvendes overtagelsesmetoden, hvor efter de nytilkøbte selskabers identificerede aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Fortjeneste eller tab ved afhændelse af datterselskaber opgøres som forskellen mellem salgssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet samt forventede omkostninger til salg. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen som realiseret gevinst og tab.

Omregning af fremmed valuta

Koncernregnskabspræsenteringsvaluta er danske kroner. For hver af de rapporterede virksomheder i koncernen fastsættes en funktional valuta. Den funktionelle valuta er den valuta, som benyttes som primær valuta for den rapporterede virksomhedsdrift. Transaktioner i andre valutaer end den funktionelle valuta er transaktioner i fremmed valuta. Transaktioner i

fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Koncernens nettoomsætning repræsenterer primært periodens huslejeindtægter fra investeringsejendomme.

Indtægter måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Nettoomsætning opgøres eksklusiv moms og med fradrag af rabatter.

Driftsomkostninger

Koncernens driftsomkostninger repræsenterer primært årets driftsomkostninger fra investeringsejendomme i form af vedligeholdelse og eksterne honorarer.

Administrationsomkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle poster indeholder renteindtægter og omkostninger vedrørende udlån, likvide beholdninger samt gældsforpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Skat

Periodens skat, der består af periodens aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til periodens resultat, og direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst med den del, der kan henføres til posteringer henholdsvis direkte på egenkapitalen og i anden totalindkomst. Aktuelle skatteforpligtelser henholdsvis tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af periodens skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler.

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv henholdsvis afvikling af den enkelte forpligtelse. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er investeringer i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast ved udlejning og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsjendomme indregnes som aktiver på overtagelsesdagen. Måling ved første indregning sker til kostpris, hvilket for en erhvervet investeringsejendom omfatter købspris, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen med tillæg af efterfølgende forbedringer. Afholdte omkostninger, der tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, de afholdes.

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.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme samt nettofortjeneste ved salg af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender omfatter tilgodehavender fra lejere samt andre tilgodehavender. Tilgodehavender måles ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivning foretages på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsperiode. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Egenkapital

Reserve for valutakursomregning

Reserve vedrørende valutakursomregning i koncernregnskabet omfatter kursreguleringer, som er opstået ved omregning af regnskaber for koncernens virksomheder fra deres funktionelle valutaer til koncernens præsentationsvaluta (DKK). Ved hel eller delvis afhændelse af en koncernvirksomhed indregnes valutakursreguleringen i resultatopgørelsen som en del af gevinst/tab ved afhændelsen.

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner indeholder den akkumulerede nettoændring i dagsværdien af sikringstransaktioner, der opfylder kriterierne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og hvor den sikrede transaktion endnu ikke er realiseret.

Minoritetsinteresser

Dattervirksomhedernes poster indregnes fuldt i det konsoliderede regnskab. Minoritetsinteresser omfatter udenforstående aktionærs andel af egenkapitalen og årets resultat for dattervirksomheder, der ikke er 100%-ejede.

Den del af dattervirksomhedernes resultat, der kan henføres til minoritetsinteresser, udgør en del af årets resultat. Minoritetsinteressernes andel af egenkapitalen medtages som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en begivenhed indtruffet før eller på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen. Hensatte forpligtelser måles til ledelsens bedste skøn over det beløb, hvormed forpligtelsen forventes at kunne indfries. Ved målingen af hensatte forpligtelser foretages tilbagediskontering af de omkostninger, der er nødvendige for at afvikle forpligtelsen, hvis dette har en væsentlig effekt på målingen af forpligtelsen. Regnskabsårets forskydning i nutidsværdien indregnes under finansielle omkostninger.

Afledte finansielle instrumenter

Koncernen anvender afledte finansielle instrumenter som renteswaps til sikring af renterisici. Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til dagsværdi på tidspunktet for kontraktens indgåelse og måles efterfølgende på ny til dagsværdien. Afledte finansielle instrumenter indregnes som finansielle aktiver (andre tilgodehavender), når dagsværdien er positiv, og som finansielle forpligtelser (anden gæld), når dagsværdien er negativ.

Ændringer i den del af dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, og som effektivt sikrer ændringer i værdien af det sikrede, indregnes i anden totalindkomst og henføres til en særskilt reserve i egenkapitalen. Når den sikrede transaktion realiseres, overføres gevinst eller tab vedrørende sådanne sikringstransaktioner via anden totalindkomst fra egenkapitalreserven og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme måles på tidspunktet for lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efter første indregning måles gæld til kreditinstitutter til amortiseret kostpris ved anvendelse af "den effektive rentes metode" således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle restgæld indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster over låneperioden.

Anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter, der vedrører efterfølgende regnskabsperiode. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviditet ved periodens begyndelse og slutning og finansielle reserver ultimo regnskabsperioden.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som resultat før finansielle poster reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital, betalte finansielle poster samt betalt selskabsskat. Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af materielle og finansielle aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed, samt optagelse og indfrielse af lån, afdrag på rentebærende gæld, køb og salg af egne aktier samt udbetaling af udbytte.

Likviditet omfatter frie likvide beholdninger med fradrag af driftskreditter.

Sammendrag, hoved- og nøgletal

Resultatopgørelse	1/1 - 30/9 2013		1/1 - 30/9 2012	
	kr.		kr.	
Nettoomsætning	23.249.653		19.410.885	
Adm.- og øvrige selskabsomkostninger	8.338.989		6.462.530	
Resultat før værdireguleringer	14.910.664		12.948.355	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme				
Note samt fortjeneste ved salg af investeringsejd.	12.445.314		5.005.255	
Resultat før finansielle poster	27.355.978		17.953.610	
Note Finansielle indtægter	121.196		99.417	
Note Finansielle omkostninger	12.199.038		13.546.629	
Resultat før skat	15.278.136		4.506.398	
Skat af periodens resultat	2.242.303		-923.386	
PERIODENS RESULTAT	13.035.833		5.429.784	
Resultat minoritetsandele	-218.611		25.770	
KONCERN RESULTAT	12.817.222		5.455.554	
Totalindkomstopgørelse	1/1 - 30/9 2013		1/1 - 30/9 2012	
Totalindkomstopgørelse	13.035.833		5.429.784	
Periodens resultat	13.035.833		5.429.784	
Øvrige kursreguleringer	69.450		0	
Dagsværdiregulering af renteswaps	3.517.489		-4.774.400	
Årets totalindkomst	16.622.772		655.384	
Balance	30/9 2013		31/12 2012	
	kr.	Andel	kr.	Andel
Anlægsaktiver, investeringsejendomme	817.710.107	98,5%	780.030.693	98,0%
Tilgodehavender	1.911.927	0,2%	3.375.294	0,4%
Periodeafgrænsningsposter	261.915	0,0%	789.132	0,1%
Likvide beholdninger	10.104.664	1,2%	11.878.491	1,5%
AKTIVER I ALT	829.988.613	100,0%	796.073.610	100,0%
Egenkapital	268.620.529	32,4%	209.796.568	26,4%
Minoritetsinteresser	1.963.822	0,2%	1.745.211	0,2%
Hensættelser	20.328.347	2,4%	6.899.618	0,9%
Anden gæld	538.361.725	64,9%	577.632.213	72,6%
Selskabsskat	714.190	0,1%	0	0,0%
PASSIVER I ALT	829.988.613	100,0%	796.073.610	100,0%

Sammendrag, hoved- og nøgletal

Pengestrømsopgørelse

	30/9 2013	30/9 2012
	kr.	kr.
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-11.065.989	1.552.348
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-22.339.000	-55.039.737
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	<u>31.631.162</u>	<u>54.215.430</u>
Pengestrøm	-1.773.827	728.041
Likvider primo	<u>11.878.491</u>	<u>7.707.814</u>
Likvider ultimo	<u><u>10.104.664</u></u>	<u><u>8.435.855</u></u>

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes direkte af periodemeddelelsen.

Pengestrømsopgørelsen pr. 30/9 2012 er opgjort efter principperne i ÅRL og er derfor ikke direkte sammenlignelig med opgørelsen 30/9 2013.

Nøgletal

	30/9 2013	30/9 2012
Resultat pr. aktie før skat	7,11 kr.	-0,13 kr.
Resultat pr. aktie efter skat	6,07 kr.	0,36 kr.
Indre værdi pr. aktie	114,40 kr.	99,52kr.
Egenkapitalforrentning før skat	6,39%	-0,13%
Egenkapitalforrentning efter skat	5,45%	0,37%
Investeringsjendomme i pct. af aktiver	98,52%	98,00%
Soliditetsgrad	32,36%	26,77%
Antal aktier pr. 30. september, stk.	2.348.070	1.949.912
Gns. antal aktier i perioden, stk.	2.148.991	1.859.956

Pr. 30/9 2012 er nøgletallene beregnet i henhold til Årsregnskabsloven, og er derfor ikke direkte sammenlignelige med nøgletallene pr. 30/9 2013.

Sammendrag, hoved- og nøgletal

Egenkapitalopgørelse

30/9 2013	Aktiekapital	Overkurs	Reserve for valuta- kursomregn.	Reserve for sikrings- transakt.	Overført resultat	I alt	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1/1 2013	194.991.200	0	291.637	-12.273.570	26.787.301	209.796.568	1.745.211	211.541.779
Årets resultat	0	0	0	0	12.817.222	12.817.222	218.611	13.035.833
Anden totalindkomst	0	0	69.450	3.517.489	0	3.586.939	0	3.586.939
Totalindkomst	0	0	69.450	3.517.489	12.817.222	16.404.161	218.611	16.622.772
Kapitalforhøjelse	39.815.800	2.604.000	0	0		42.419.800	0	42.419.800
Egenkapital pr. 30/9 2013	234.807.000	2.604.000	361.087	-8.756.081	39.604.523	268.620.529	1.963.822	270.584.351

	Aktiekapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1/1 2012	177.000.000	-1.616.718	175.383.282
Aktieemission	17.991.200	0	17.991.200
Periodens resultat	0	676.877	676.877
Egenkapital pr. 30/9 2012	194.991.200	-939.841	194.051.359

Egenkapitalopgørelsen for perioden 1/1 2012 til 30/9 2012 er opgjort i henhold til Årsregnskabsloven og er derfor ikke direkte sammenlignelig med opgørelsen for perioden 1/1 2013 til 30/9 2013.

Noter

Noter

	1/1 - 30/9 2013	1/1 - 30/9 2012
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme samt nettofortjeneste ved salg af investeringsejd.		
Dagsværdiregulering	12.445.314	5.005.255
Nettofortjeneste ved salg	0	0
	<u>12.445.314</u>	<u>5.005.255</u>
Finansielle indtægter	1/1 - 30/9 2013	1/1 - 30/9 2012
Øvrige finansielle indtægter	121.196	23.919
Valutakursgevinster	0	75.498
	<u>121.196</u>	<u>99.417</u>
Finansielle udgifter	1/1 - 30/9 2013	1/1 - 30/9 2012
Renteomkostninger	12.128.200	11.898.017
Valutakurstab, netto	70.838	1.648.612
	<u>12.199.038</u>	<u>13.546.629</u>

Nøgletalsdefinition

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

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

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

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

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

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



VITUS BERINGS PLADS 5
DK-8700 HORSENS
Tlf. +45 7625 0146

WWW.EJDTYSKLAND.DK
INFO@EJDTYSKLAND.DK