

2016

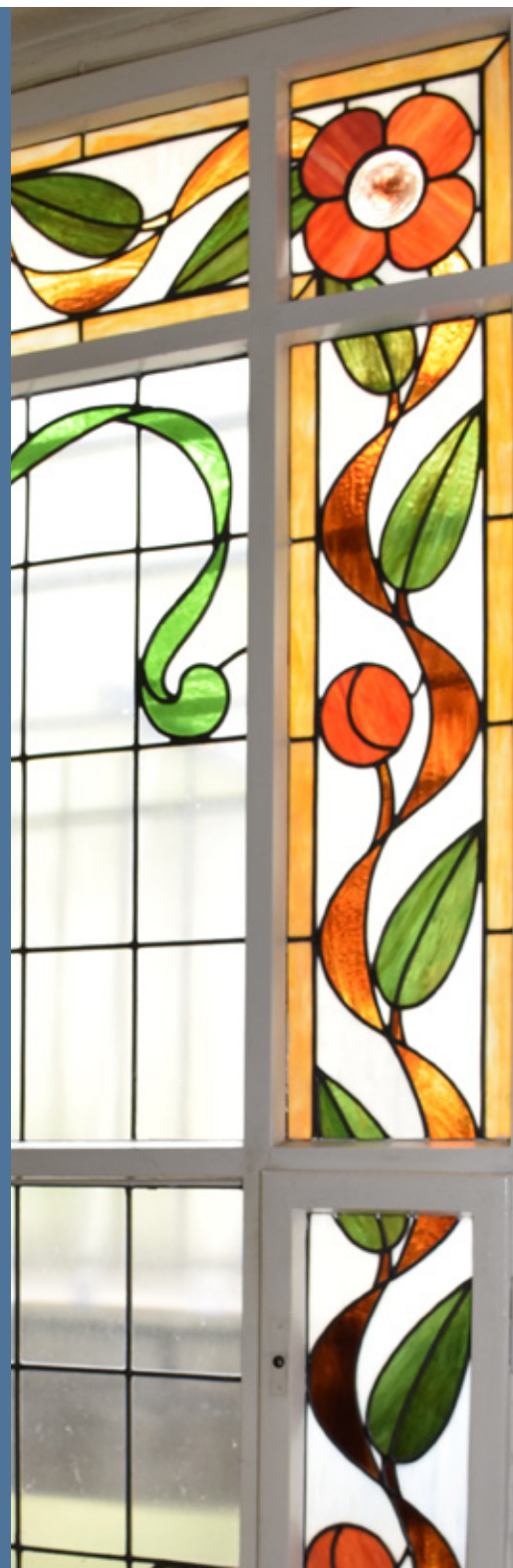
PERIODEMEDDELELSE

1. JANUAR - 31. MARTS 2016



Årsrapportens fotos

Motiverne i årsrapporten viser detaljer fra selskabets ejendomme i Berlin.
Alle fotos er egen produktion.



INDHOLDSFORTEGNELSE

05	Selskabsoplysninger
06	Koncern hoved- og nøgletal
07	Koncernoversigt
08	Ledelsens regnskabspåtegning
11	Ledelsesberetning
12	Oplysninger om bestyrelsen
13	Meddelelser til markedet
14	Resultatopgørelse
15	Totalindkomstopgørelse
16	Balance
18	Egenkapitalopgørelse
20	Pengestrømsopgørelse
21	Noter



SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabets profil

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S ejer, driver og udvikler erhvervs- og boligejendomme i Berlin. Ejendommene er beliggende i udvalgte områder i Berlin.

Navn og hjemsted

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S
Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens

CVR-nr. 33 55 77 51

www.ejdtyskland.dk
E-mail: info@ejdtyskland.dk

Telefon: 76 25 01 46
Fax: 76 25 01 50

Regnskabsår

1. januar - 31. december.

Bestyrelse

Knud Lomborg, formand
Ane-Lene Kjølby
Thorkild Steen Sørensen

Direktion

Thorkild Steen Sørensen

Aktionærer

med mere end 5% af aktiekapitalen
eller 5% af stemmerne:

EgnsINVEST Holding A/S - 16,13%
Sparekassen Kronjylland - 5,56%

Revision

Deloitte
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Administration og finansiel formidler

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S
Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens

Bankforbindelser

Sparekassen Kronjylland
Tronholmen 1
8960 Randers SØ

Sparekassen Vendsyssel
Østergade 15
9760 Vrå

KONCERN HOVED- OG NØGLETAL

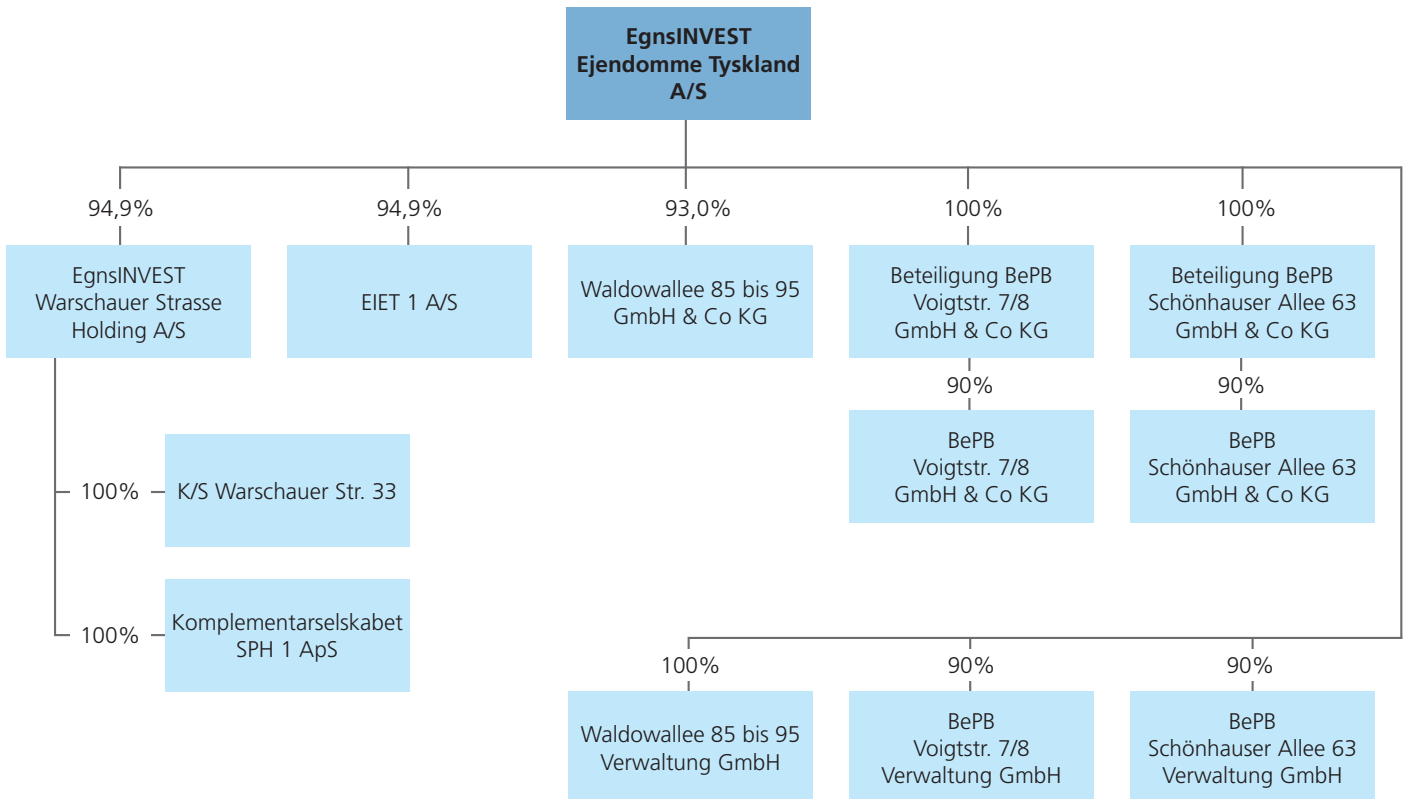
	1/1 - 31/3 2016 t.kr.	1/1 - 31/3 2015 t.kr.	Årsregnskab 2015 t.kr.
Resultatopgørelse			
Nettoomsætning	10.375	10.901	42.688
Resultat af primær drift	5.200	5.954	22.284
Finansielle poster, netto	-2.613	-3.251	-11.802
EBVAT - Resultat før særlige poster, dagsværdireguleringer og skat	2.587	2.703	10.482
Dagsværdiregulering af investeringsejen- domme	4.618	4.202	27.414
Årets resultat	6.002	5.534	34.607
Balance			
Investeringsejendomme til dagsværdi	880.010	875.185	874.505
Årets investeringer i investeringsejendomme	2.025	1.622	5.779
Balancesum	883.950	878.819	906.394
Egenkapital ekskl. minoritet	333.439	301.285	328.092
Nøgletal			
Antal aktier, stk.	2.348.070	2.348.070	2.348.070
Gns. antal aktier i perioden, stk.	2.348.070	2.348.070	2.348.070
Resultat pr. aktie før skat	3,07 kr.	2,94 kr.	16,14 kr.
Resultat pr. aktie efter skat	2,56 kr.	2,36 kr.	14,74 kr.
Indre værdi pr. aktie	142,01 kr.	128,31 kr.	139,73 kr.
Egenkapitalforrentning før dagsværdi- regulering af ejendomme og skat	0,8%	0,9%	3,4%
Egenkapitalforrentning før skat	2,2%	2,3%	12,2%
Egenkapitalforrentning efter skat	1,8%	1,9%	11,1%
Soliditetsgrad	37,7%	34,3%	36,2%
Børskurs ultimo	127,5	107	125,5
Kurs / Indre værdi	0,90	0,83	0,90

Nøgletalsformler

Resultat pr. aktie før skat:	<i>Resultat før skat / Gennemsnitlig antal aktier</i>
Resultat pr. aktie efter skat:	<i>Resultat efter skat / Gennemsnitlig antal aktier</i>
Indre værdi pr. aktie:	<i>Egenkapital ekskl. minoriteter ultimo / Antal aktier ultimo</i>
Egenkapitalforrentning før dagsværdi- regulering af ejendomme og skat:	<i>EBVAT / Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoriteter</i>
Egenkapitalforrentning før skat:	<i>Resultat før skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoriteter</i>
Egenkapitalforrentning efter skat:	<i>Resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoriteter</i>
Soliditetsgrad:	<i>Egenkapital ekskl. minoriteter ultimo x 100 / Passiver ultimo</i>

KONCERNOVERSIGT

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland koncernen består af moderselskabet EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S, samt datterselskaber.



Kursfastsættelse

Selskabet er optaget til handel på First North Denmark.

Selskabets hjemmeside:
www.ejdtyskland.dk

Certified Advisor

Clearwater International
 Dalgas Avenue 48
 8000 Aarhus C

(Certified Advisor har ingen aktiebesiddelse i selskabet)

LEDELSENS REGNSKABSPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt periodemeddelelsen for perioden 1. januar - 31. marts 2016 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 udøvede-

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. januar - 31. marts 2016.

Ledelsesberetningen indeholder en retvisende gennemgang af udviklingen

i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold samt en beskrivelse af aktuelle væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer, som virksomheden kan påvirkes af.

Horsens, den 19. maj 2016.

Direktionen:

Thorkild Steen Sørensen

Bestyrelsen:

Knud Lomborg
formand

Ane-Lene Kjølby
næstformand

Thorkild Steen Sørensen





LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter og nøgletal for perioden er følgende:

- EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S har i 1. kvartal 2016 realiseret et resultat før skat på i alt DKK 7,2 mio. hvoraf DKK 4,6 mio. kan henføres til dagsværdiregulering af investeringsejendomme.
- Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) er på DKK 2,6 mio.
- Der er i perioden foretaget værdireguleringer for i alt DKK 4,6 mio., svarende til 0,52% af selskabets samlede anlægsaktiver.
- Selskabets indre værdi er i perioden steget med 1,63% til 142,01.
- Børskursen er i perioden steget fra 125,5 til 127,5 hvilket er en stigning på 1,59%.
- Selskabets tomgang er 1,39% for boliger og 5,56% for erhverv pr. 31. marts 2016, i alt 1,95% (13 lejemål).
- Egenkapitalforrentningen før skat udgør 2,2% for perioden.

■ Soliditeten udgør 37,7%.

■ De likvide beholdninger udgør DKK 3,0 mio. Der er ubenyttede kreditter i selskabet på DKK 56,2 mio., som kan bruges til renoveringsprojekter og andre tiltag på ejendommene.

Ledelsens forventninger

Resultatet for perioden 1. januar - 31. marts 2016 før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgør DKK 2,6 mio. Ledelsen er tilfreds med resultatet. Selskabet fastholder, at forventningerne til EBVAT for regnskabsåret 2016 vil ligge i intervallet DKK 9,5-10,0 mio. Hertil kommer værdireguleringer af selskabets ejendomme.

Tomgangen forventes at ligge i niveauet 2% for boliger og ca. 4% for erhverv. Under hensyntagen til at der løbende vil være udskiftning af lejere i ejendommene, og at lejlighederne skal istandsættes, inden nye lejere kan flytte ind, anses en lavere tomgang ikke for realistisk.

OPLYSNINGER OM BESTYRELSEN

Oplysning om ledelsens øvrige erhverv

Bestyrelsesmedlemmer afdækker senest på generalforsamlingen efter udløbet af det regnskabsår, hvori vedkommende er fyldt 70 år. På generalforsamlingen den 19. maj 2016 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. Der er i året afholdt to bestyrelsesmøder.

Adm. direktør Knud Lomborg (Formand):

Medlem af bestyrelsen siden
d. 3 december 2007

14.400 stk. aktier i selskabet pr.
31. marts 2016

14.400 stk. aktier i selskabet pr.
31. december 2015

Formand for bestyrelsen for:

Procludan A/S
Plantas A/S
Plantas Group 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

Arkitekt maa. Ane-Lene Kjølby (Næstformand):

Medlem af bestyrelsen siden
d. 5 maj 2011

Ingen aktier i selskabet pr.
31. marts 2016

Ingen aktier i selskabet pr.
31. december 2015

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

Direktør Thorkild Steen Sørensen: (Direktør og bestyrelsesmedlem):

Medlem af bestyrelsen siden
d. 3 december 2007

5.000 stk. aktier i selskabet pr.
31. marts 2016

5.000 stk. aktier i selskabet pr.
31. december 2015

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
Fjernvarme Horsens 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
EgnsINVEST Warschauer Strasse
Holding A/S
K/S Warschauer Strasse 33, Berlin
Komplementarselskabet EgnsINVEST
Warschauer Strasse ApS

MEDDELELSER TIL MARKEDET

Finanskalender 2016

31. marts 2016	Offentliggørelse af Årsrapport 2015
19. maj 2016	Ordinær generalforsamling
19. maj 2016	Periodemeddelelse
25. august 2016	Halvårsrapport
24. november 2016	Periodemeddelelse

Fondsbørsmeddelelser 2016

15. januar 2016	Foreløbige hovedtal for 4. kvartal 2015
31. marts 2016	Offentliggørelse af Årsrapport 2015
08. april 2016	Foreløbige hovedtal for 1. kvartal 2016
04. maj 2016	Indkaldelse til generalforsamling

RESULTATOPGØRELSE

	Note	1/1 - 31/03 2016 kr.	1/1 - 31/03 2015 kr.	Årsregnskab 2015 kr.
Nettoomsætning		10.374.744	10.901.032	42.687.767
Driftsomkostninger		-3.871.663	-3.753.029	-15.046.002
Bruttoresultat		6.503.081	7.148.003	27.641.765
Administrationsomkostninger		-1.302.759	-1.193.840	-5.358.065
Resultat af primær drift		5.200.322	5.954.163	22.283.700
Finansielle indtægter	2	19.157	1.284	33.387
Finansielle omkostninger	3	-2.632.568	-3.252.279	-11.835.125
Resultat før særlige poster, dagsværdireguleringer og skat		2.586.911	2.703.168	10.481.962
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme samt nettofortjeneste ved salg af investeringsejendomme	4	4.618.153	4.202.417	27.413.687
Resultat før skat		7.205.064	6.905.585	37.895.649
Skat af årets resultat	5	-1.203.392	-1.371.371	-3.288.246
Årets resultat		6.001.672	5.534.214	34.607.403
Fordeling af årets resultat				
Aktionærerne i moderselskabet		5.950.834	5.511.467	34.391.711
Minoritetsinteresser		50.838	22.747	215.692
Resultat pr. aktie				
Resultat pr. aktie		2,56	2,36	14,74
Udvandet resultat pr. aktie		2,56	2,36	14,74

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

	1/1 - 31/03 2016 kr.	1/1 - 31/03 2015 kr.	Årsregnskab 2015 kr.
Årets resultat	6.001.672	5.534.214	34.607.403
Poster som kan blive reklassificeret til resultatet			
Øvrige kursreguleringer	-604.040	1.299.161	987.475
Anden totalindkomst i alt	-604.040	1.299.161	987.475
Årets totalindkomst	5.397.632	6.833.375	35.594.878
Fordeling af årets totalindkomst			
Aktionærerne i moderselskabet	5.346.794	6.810.628	35.379.186
Minoritetsinteresser	50.838	22.747	215.692

BALANCE / AKTIVER

	Note	1/1 - 31/03 2016 kr.	Årsregnskab 2015 kr.
Langfristede aktiver			
Materielle aktiver			
Investeringsejendomme	6	880.009.910	874.505.013
Materielle aktiver i alt		880.009.910	874.505.013
Langfristede aktiver i alt		880.009.910	874.505.013
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos lejere		496.370	590.261
Andre tilgodehavender		278.515	416.683
Periodeafgrænsningsposter		180.790	178.861
Tilgodehavender i alt		955.675	1.185.805
Likvide beholdninger		2.984.399	2.629.746
Aktiver bestemt for salg	7	0	28.073.925
Kortfristede aktiver i alt		3.940.074	31.889.476
Aktiver i alt		883.949.984	906.394.489

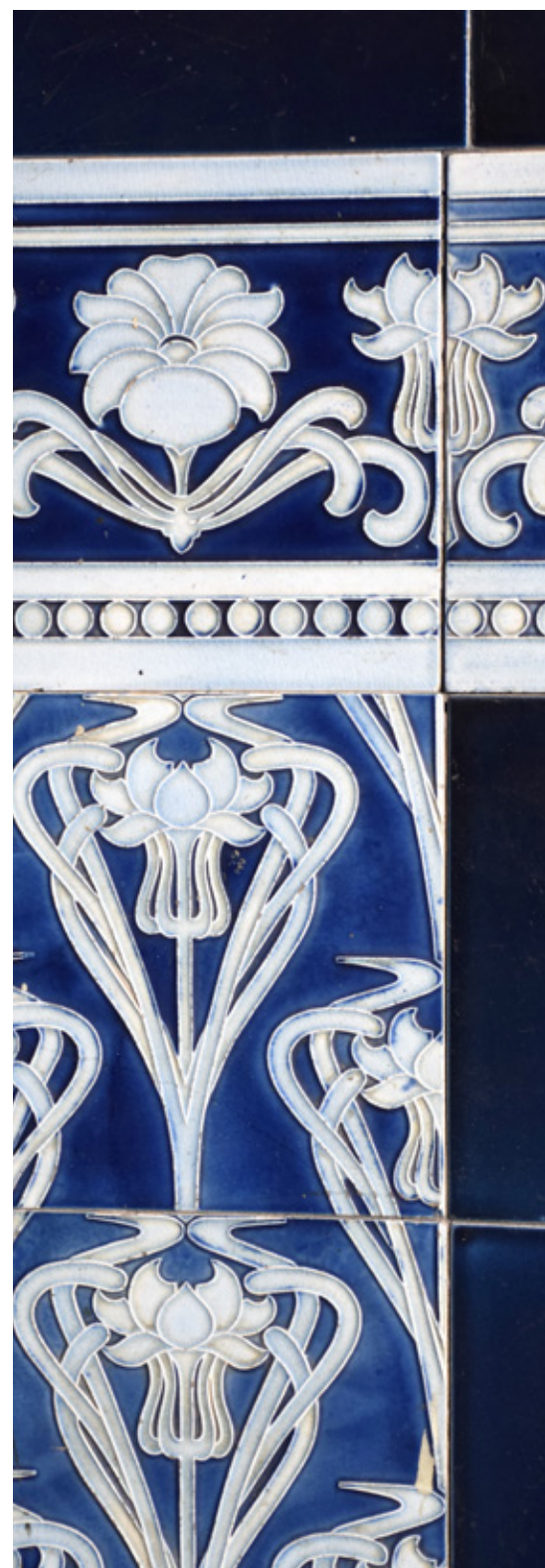
BALANCE / PASSIVER

	Note	1/1 - 31/03 2016 kr.	Årsregnskab 2015 kr.
Egenkapital			
Aktiekapital		234.807.000	234.807.000
Overkurs		2.604.000	2.604.000
Reserve for valutakursomregning		61.235	665.275
Overført resultat		95.966.679	90.015.845
I alt		333.438.914	328.092.120
Minoritetsinteresser		3.186.002	3.135.164
Egenkapital i alt		336.624.916	331.227.284
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter	8	441.252.186	441.795.285
Hensatte forpligtelser	9	7.436.284	7.304.321
Udskudt skat		29.179.513	28.018.354
Langfristede gældsforpligtelser i alt		477.867.983	477.117.960
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter		63.680.864	91.919.076
Gæld til associerede virksomheder		1.294.463	1.282.325
Anden gæld		4.481.758	4.847.844
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		69.457.085	98.049.245
Gældsforpligtelser i alt		547.325.068	575.167.205
Passiver i alt		883.949.984	906.394.489

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overkurs	Reserve for valutakurs- omregning	Overført resultat
Egenkapital pr. 1/1 2015	234.807.000	2.604.000	-322.200	57.385.187
Årets resultat				5.511.467
Anden totalindkomst			1.299.161	
Totalindkomst			1.299.161	5.511.467
Egenkapital pr. 31/3 2015	234.807.000	2.604.000	976.961	62.896.654
Årets resultat				28.880.244
Anden totalindkomst			-311.686	
Totalindkomst			-311.686	28.880.244
Udbetalt udbytte				-1.761.053
Egenkapital pr. 31/12 2015	234.807.000	2.604.000	665.275	90.015.845
Årets resultat				5.950.834
Anden totalindkomst			-604.040	
Totalindkomst			-604.040	5.950.834
Egenkapital pr. 31/3 2016	234.807.000	2.604.000	61.235	95.966.679

Moderselskabets andel af egenkapital	Minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
294.473.987	2.919.472	297.393.459
5.511.467	22.747	5.534.214
1.299.161		1.299.161
6.810.628	22.747	6.833.375
301.284.615	2.942.219	304.226.834
28.880.244	192.945	29.073.189
-311.686		-311.686
28.568.558	192.945	28.761.503
-1.761.053		-1.761.053
328.092.120	3.135.164	331.227.284
5.950.834	50.838	6.001.672
-604.040		-604.040
5.346.794	50.838	5.397.632
333.438.914	3.186.002	336.624.916



PENGESTRØMSOPGØRELSE

Note	1/1 - 31/03 2016 kr.	1/1 - 31/03 2015 kr.	Årsregnskab 2015 kr.
Resultat af primær drift	5.200.322	5.954.163	22.283.700
Reguleringer til pengestrømme:			
Ændringer i driftskapital	5.678	-304.141	-2.280.471
Pengestrømme fra primær drift	5.206.000	5.650.022	20.003.229
Renteindbetalinger	19.157	5.576	33.387
Renteudbetalinger	-2.610.137	-2.891.824	-11.160.495
Betaling af selskabsskat	0	0	-23.572
Pengestrøm fra driftsaktivitet	2.615.020	2.763.774	8.852.549
Køb/forbedring af investeringsejendomme	25.845.336	-1.622.303	-4.337.576
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	25.845.336	-1.622.303	-4.337.576
Provenu ved låneoptagelse	-28.101.779	-3.053.312	-4.363.970
Udbetalt udbytte til aktionærer i moderselskab	0	0	-1.761.053
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-28.101.779	-3.053.312	-6.125.023
Årets pengestrøm	358.577	-1.911.841	-1.610.050
Likvider			
Likvider pr. 1/1	2.629.746	4.231.753	4.231.753
Årets pengestrøm	358.577	-1.911.841	-1.610.050
Valutakursregulering likvider	-3.924	9.783	8.043
Likvider pr. 31/3	2.984.399	2.329.695	2.629.746
Ubenyttet træk på kreditter	56.238.132	30.500.304	28.463.533
Likvider til rådighed	59.222.531	32.829.999	31.093.279

NOTER

Note 1 Anvendt regnskabspraksis

Periodemeddelelsen aflægges som et sammendraget regnskab i overensstemmelse med IAS 34, Præsentation af delårsregnskaber, som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børs-noterede virksomheder.

Der er ikke udarbejdet periodemeddelelse for moderselskabet.

Periodemeddelelsen aflægges i danske kroner (DKK). Koncernens funktionelle valuta er EUR.

Den i periodemeddelelsen anvendte regnskabspraksis, er uændret i forhold til den regnskabspraksis, som blev anvendt i koncernårsregnskabet for 2015, og som er i overensstemmelse

med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU.

Vi henviser til årsrapporten 2015 for den fulde beskrivelse af anvendt regnskabspraksis.

Note 2 Finansielle indtægter

	1/1 - 31/03 2016 kr.	1/1 - 31/03 2015 kr.	Årsregnskab 2015 kr.
Valutakursgevinster, netto	17.528	0	0
Øvrige finansielle indtægter	1.629	1.284	33.387
Finansielle indtægter i alt	19.157	1.284	33.387

Note 3 Finansielle omkostninger

	1/1 - 31/03 2016 kr.	1/1 - 31/03 2015 kr.	Årsregnskab 2015 kr.
Renteomkostninger	-2.632.568	-3.015.432	-176.956
Valutakurstab, netto	0	-236.847	-11.658.169
Finansielle omkostninger i alt	-2.632.568	-3.252.279	-11.835.125

Note 4 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme samt nettofortjeneste ved salg af investeringsejendomme

	1/1 - 31/03 2016 kr.	1/1 - 31/03 2015 kr.	Årsregnskab 2015 kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.761.153	4.325.417	16.327.501
Dagsværdiregulering af hensatte forpligtelser vedrørende ejendomme	-143.000	-123.000	-945.090
Nettofortjeneste ved salg	0	0	12.031.276
Dagsværdiregulering i alt	4.618.153	4.202.417	27.413.687

NOTER

Note 5 Skat

	1/1 - 31/03 2016 kr.	1/1 - 31/03 2015 kr.	Årsregnskab 2015 kr.
Aktuel skat	0	0	-23.572
Ændring i udskudt skat	-1.203.392	-1.371.371	-5.819.489
Regulering af skat for tidligere år	0	0	2.554.815
Skat af årets resultat	-1.203.392	-1.371.371	-3.288.246

Note 6 Investeringsejendomme

	31/03 2016 kr.	Årsregnskab 2015 kr.
Dagsværdi pr. 1. januar	874.505.013	866.184.481
Tilgange, nyerhvervelser	0	0
Tilgange, forbedringer i eksisterende ejendomme	2.024.635	5.779.075
Afgang ved salg	0	0
Årets dagsværdiregulering netto	4.803.369	28.358.777
Reklassifikation af aktiver bestemt for salg		-28.073.925
Årets valutakursomregning netto	-1.323.107	2.256.605
Dagsværdi pr. 31. marts	880.009.910	874.505.013

Note 7 Aktiver bestemt for salg

	31/03 2016 kr.	Årsregnskab 2015 kr.
Investeringsejendomme	0	28.073.925
Aktiver bestemt for salg i alt	0	28.073.925
Den regnskabsmæssige gevinst ved aktiver bestemt for salg specificeres således:		
Dagsværdi pr. 1. januar	0	15.631.560
Tilgange, forbedringer i eksisterende ejendomme	0	350.624
Gevinst ved investeringsejendomme bestemt for salg	0	12.031.276
Valutakursomregning	0	60.465
Dagsværdi pr. 31. december	0	28.073.925

NOTER

Note 8 Gæld til kreditinstitutter

	Rente	Udløber	31/03 2016 kr.
Lang gæld			
Nykredit 49.074.000 Euro F5	0,76%	31.12.2022	364.865.775
Nykredit 10.529.100 Euro F5	0,62%	31.12.2022	76.386.411
			441.252.186

Note 9 Hensatte forpligtelser

	Øvrige	Salgsfee
1/1 2016	4.506.635	2.797.686
Hensat for året	0	143.000
Anvendt i året	0	0
Tilbageført	0	0
Valutakursomregning	-6.824	-4.213
31/03 2016	4.499.811	2.936.473

Hensatte forpligtelser er indregnet i balancen således:

Kortfristet 2016	0	0
Langfristet 2016	4.499.811	2.936.473

Koncernen har indgået aftaler om køb af ejendomme, der indebærer, at en del af honoraret afhænger af en fremtidig salgspris for ejendommene og således først kan opgøres endeligt på salgstidspunktet. Nutidsværdien af ledelsens bedste

skøn over honorarer til fremtidig afregning indregnes som en hensat forpligtelse på statusdagen. Modværdien af den hensatte forpligtelse indregnes som en del af kostprisen for investeringsejendommene. Efterfølgende reguleringer hertil

indregnes som en del af dagsværdireguleringen for investeringsejendommene.

Note 10 Eventual forpligtelser

Der er ingen verserende retssager.



EgnsINVEST
EjendommeTyskland

Vitus Berings Plads 5
DK-8700 Horsens
Telefon + 45 7625 0146
www.ejdtyskland.dk