

HALVÅRSRAPPORT 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%
ÉIET 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 halvårsrapporten for koncernen for 1. halvår 2013 for EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S.

Halvårsrapporten, 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 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 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 30. august 2013

Direktionen:

Thorkild Steen Sørensen

Bestyrelsen:

Knud Lomborg
formand

Ane-Lene Kjølby
næstformand

Thorkild Steen Sørensen



Ledelsesberetning

Ejendomshandler

I perioden er handlen med Warschauer Straße 33 afsluttet. Handlen blev foretaget som en sharedealtransaktion med en ejerandel på 94,9%.

Kapitalforhøjelse

Der er i perioden foretaget kapitalforhøjelse på nominelt DKK 30 mio. Forhøjelsen er sket som en rettet emission. Beløbet er anvendt til udvikling af den eksisterende portefølje samt til nedbringelse af kortfristet bankgæld. I forbindelse med ovennævnte sharedealtransaktion er der ligeledes foretaget en rettet emission på nominelt DKK 9,8 mio.

Ejendomsrenoveringer

Der er tre renoveringsprojekter i gang, hvoraf de to forventes afsluttet i indeværende år. Det sidste projekt afsluttes i løbet af første halvår næste år.

Periodens resultat

Periodens resultat før skat udgør DKK 14,1 mio., hvilket ledelsen betragter som tilfredsstillende. Af periodens resultat udgør værdiregulering af investeringsejendommene DKK 12,9 mio., hvilket er ensbetydende med, at den primære drift (EBVAT) udgør DKK 1,2 mio. Reguleringen af værdien af investeringsejendommene udgør 1,6% af den samlede aktivmasse. Værdireguleringen skyldes en positiv udvikling på ejendomsmarkedet i Berlin. Øget forretningsomfang og vækst i balancen har ført til stigning i transaktions- og administrationsomkostningerne.

Forrentningen af egenkapitalen før skat udgør 5,89%. Indre værdi pr. aktie udgør 113,86 mod 107,59 ved udgangen af 2012.

Soliditetsgraden for selskabet er 32,6%. Det er selskabet mål at have en samlet soliditet på minimum 25%.

Tomgang

Selskabets ejendomme har generelt en lavere tomgang end gennemsnittet i markedet. Ved periodens udgang var tomgangen målt i antal enheder 2,70% (19 stk.) mod 2,66% (18 stk.) ved årets udgang 2012.

Likviditet

Selskabet er komfortabel med størrelsen af likviditetsreserverne. Fremadrettet forventes fortsat et positivt cashflow.

Forventninger til fremtiden

Forventningerne til EBVAT i 2013 ligger fortsat i intervallet DKK 3,5-4,2 mio. Det forventes ligeledes, at der vil være en positiv værdiregulering af ejendommene i 2. halvår, hvilket er baseret på valuarernes forventninger til i Berlin som helhed, sammenholdt med at selskabets ejendomme har en bedre beliggenhed end gennemsnittet i Berlin.

Tomgangen forventes at være i niveauet 2%, under hensyntagen til at der vil være fluktuation i ejendommene, og at lejlighederne skal istandsættes, inden nye lejere kan flytte ind. En lavere tomgang anses af den grund ikke for realistisk.

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.

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



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. 30/6 2013 14.100 stk. aktier i selskabet
Beh. pr. 31/3 2013 13.300 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

Regionsdirektør for:
Kuben Management A/S

Adm. direktør Thorkild Steen Sørensen

Tiltrådt 3/12 2007
Født 1951
Beh. pr. 30/6 2013 3.100 stk. aktier i selskabet
Beh. pr. 31/3 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

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

Halvårsrapporten 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. juni for balanceposters vedkommende i halvårsrapporten er ikke direkte sammenlignelige, idet samtlige poster pr. 30. juni 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

Koncernregnskabet præsenteres i danske kroner. For hver af de rapporterende virksomheder i koncernen fastsættes en funktionel valuta. Den funktionelle valuta er den valuta, som benyttes som primær valuta for den rapporterende virksomhedsdrift. Transaktioner i andre valutaer end den funktionelle valuta er transaktioner i fremmed valuta. Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transakti-

onsdagens 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 nominel 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 - 30/6 2013		1/1 - 30/6 2012	
	kr.		kr.	
Nettoomsætning	16.674.257		12.904.598	
Adm.- og øvrige selskabsomkostninger	7.144.819		4.319.164	
Resultat før værdireguleringer	9.529.438		8.585.434	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	12.919.737		4.310.722	
Note samt fortjeneste ved salg af investeringsejd.				
Resultat før finansielle poster	22.449.175		12.896.156	
Note Finansielle indtægter	101.846		80.258	
Note Finansielle omkostninger	8.500.027		10.392.129	
Resultat før skat	14.050.994		2.584.285	
Skat af periodens resultat	1.919.560		43.270	
PERIODENS RESULTAT	12.131.434		2.541.015	
Resultat minoritetsandele	-203.532		67.019	
KONCERN RESULTAT	11.927.902		2.608.034	
Totalindkomstopgørelse	1/1 - 30/6 2013		1/1 - 30/6 2012	
Totalindkomstopgørelse	12.131.434		2.541.015	
Periodens resultat	26.078		0	
Øvrige kursreguleringer	3.173.051		-1.057.509	
Dagsværdiregulering af renteswaps	15.330.563		1.483.506	
Årets totalindkomst				
Balance	30/6 2013		31/12 2012	
	kr.	Andel	kr.	Andel
Anlægsaktiver, investeringsejendomme	807.038.693	98,5%	780.030.693	98,0%
Tilgodehavender	2.155.006	0,3%	3.375.294	0,4%
Periodeafgrænsningsposter	438.677	0,1%	789.132	0,1%
Tilgodehavende selskabsskat	716.102	0,1%	0	0,0%
Likvide beholdninger	8.953.569	1,1%	11.878.491	1,5%
AKTIVER I ALT	819.302.047	100,0%	796.073.610	100,0%
Egenkapital	267.343.399	32,6%	209.796.568	26,4%
Minoritetsinteresser	1.948.743	0,2%	1.745.211	0,2%
Hensættelser	18.702.079	2,3%	6.899.618	0,9%
Anden gæld	531.307.826	64,8%	577.632.213	72,6%
PASSIVER I ALT	819.302.047	100,0%	796.073.610	100,0%

Sammendrag, hoved- og nøgletal

Pengestrømsopgørelse

	30/6 2013	30/6 2012
	kr.	kr.
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-10.504.149	1.705.697
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-8.627.663	-48.602.819
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	<u>16.206.892</u>	<u>44.764.735</u>
Pengestrøm	-2.924.920	-2.132.387
Likvider primo	<u>11.878.491</u>	<u>7.707.814</u>
Likvider ultimo	<u><u>8.953.571</u></u>	<u><u>5.575.427</u></u>

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes direkte af halvårsrapporten.

Pengestrømsopgørelsen pr. 30/6 2012 er opgjort efter principperne i ÅRL og er derfor ikke direkte sammenlignelig med opgørelsen 30/6 2013.

Nøgletal

	30/6 2013	30/6 2012
Resultat pr. aktie før skat	6,54 kr.	0,85 kr.
Resultat pr. aktie efter skat	5,65 kr.	0,83 kr.
Indre værdi pr. aktie	113,86 kr.	99,96 kr.
Egenkapitalforrentning før skat	5,89%	0,86%
Egenkapitalforrentning efter skat	5,09%	0,84%
Investeringsjendomme i pct. af aktiver	98,50%	98,40%
Soliditetsgrad	32,63%	27,28%
Antal aktier pr. 30. juni, stk.	2.348.070	1.949.912
Gns. antal aktier i perioden, stk.	2.148.991	1.859.956

Pr. 30/6 2012 er nøgletallene beregnet i henhold til Årsregnskabsloven, og er derfor ikke direkte sammenlignelige med nøgletallene pr. 30/6 2013.

Sammendrag, hoved- og nøgletal

Egenkapitalopgørelse

30/6 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	11.927.902	11.927.902	203.532	12.131.434
Anden totalindkomst	0	0	26.078	3.173.051	0	3.199.129	0	3.199.129
Totalindkomst	0	0	26.078	3.173.051	11.927.902	15.127.031	203.532	15.330.563
Kapitalforhøjelse	39.815.800	2.604.000	0	0		42.419.800	0	42.419.800
Egenkapital pr. 30/6 2013	234.807.000	2.604.000	317.715	-9.100.519	38.715.203	267.343.399	1.948.743	269.292.142

	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	1.546.248	1.546.248
Egenkapital pr. 30/6 2012	194.991.200	-70.470	194.920.730

Egenkapitalopgørelsen for perioden 1/1 2012 til 30/6 2012 er opgjort i henhold til Årsregnskabsloven og er derfor ikke direkte sammenlignelig med opgørelsen for perioden 1/1 2013 til 30/6 2013.

Noter

Noter

	1/1 - 30/6 2013	1/1 - 30/6 2012
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme samt nettofortjeneste ved salg af investeringejd.		
Dagsværdiregulering	12.919.737	4.310.722
Nettofortjeneste ved salg	0	0
	<u>12.919.737</u>	<u>4.310.722</u>
Finansielle indtægter	1/1 - 30/6 2013	1/1 - 30/6 2012
Øvrige finansielle indtægter	101.846	4.760
Valutakursgevinster	0	75.498
	<u>101.846</u>	<u>80.258</u>
Finansielle udgifter	1/1 - 30/6 2013	1/1 - 30/6 2012
Renteomkostninger	8.420.723	10.017.776
Valutakurstab, netto	79.304	374.353
	<u>8.500.027</u>	<u>10.392.129</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 HORSSENS
Tlf. +45 7625 0146

WWW.EJDTYSKLAND.DK
INFO@EJDTYSKLAND.DK